

平成 2 9 年度第 3 回

第 9 5 回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成 2 9 年 9 月 5 日 (火)
市役所本庁舎 1 2 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
	◎札幌駅前通地下歩道について	2
	◎北8西1地区関連について	5
4	その他	
5	閉会	

第95回（平成29年度第3回）札幌市都市計画審議会

- 1 日 時 平成29年9月5日（火）午後1時30分～午後3時48分
- 2 場 所 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24名（巻末参照）

札幌市：まちづくり政策局都市計画担当局長 中田 雅幸
まちづくり政策局都市計画部長 阿部 芳三
まちづくり政策局事業推進担当部長 清水 英征
まちづくり政策局総合交通計画部長 米田 智広

4 議 事

【諮問案件】

- 議 案 第1号 札幌圏都市計画道路の変更【札幌駅前通地下歩道】
- 議 案 第2号 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更【北8西1地区】
- 議 案 第3号 札幌圏都市計画地区計画の変更【北8西1地区】

第 95 回 都市計画審議会 案件一覧

【諮問案件】

(市決定)

- 議案 第 1 号 札幌圏都市計画道路の変更【札幌駅前通地下歩道】
議案 第 2 号 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更【北 8 西 1 地区】
議案 第 3 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【北 8 西 1 地区】

第 95 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	札幌駅前通地下歩道	道路の変更（区域の変更）	議案第 1 号	第 1 号
	②	北 8 西 1 地区関連	第一種市街地再開発事業の変更 地区計画の変更	議案第 2 号 議案第 3 号	第 2 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、お忙しいところをご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

ただいま、委員24名のうち23名の方がおそろいでございます。定足数に達しておりますので、ただいまから第95回、平成29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やパワーポイント等の資料等につきましては、本日お持ちいただくよう通知文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。

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。向かって右手になりますが、事前に送付しておりました諮問案件の北8西1地区関連補足資料の修正版がございます。

ご確認をお願いいたします。

続きまして、連絡事項ですが、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、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 議長を務めます高野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります前に本日の議事録署名人を指名させていただきます。

お一方は、中村委員にお願いしたいと思っております。もう一方は、田作委員にお願いしたいと思っております。

どうぞよろしくお願いいたします。

3. 議 事

●高野会長 それでは、早速、議事に入りますが、ただいまご説明がございましたように、場内の写真撮影については、以降、ご遠慮いただきますようお願いいたします。

お手元に配付資料等がございます。

本日の諮問案件は、議案第1号から第3号まで3件ございますけれども、第2号と第3号については、北8西1地区について、同一地区を対象にしてございます。配付資料2にございますように、まとめて案件グループ分けもされておりますし、札幌駅前通地下歩道と北8西1地区の2つの案件グループについて審議し、北8西1地区については、採決も議案第2号と第3号を一括して行おうと考えてございますのでよろしくお願いいたします。

なお、ご発言を行うに当たりましては、要点を明確、かつ、簡潔に行っていただきますよう、ご協力方をお願いいたします。

◎札幌駅前通地下歩道について

●高野会長 それでは、案件の1件目でございます。

議案第1号の札幌駅前通地下歩道についてのご説明をお願いしたいと思います。

●米田総合交通計画部長 まちづくり政策局総合交通計画部長の米田と申します。

議案第1号の札幌圏都市計画道路の変更についてご説明いたします。

今回の変更は、8・6・1札幌駅前通地下歩道の出入口の区域の一部のみを変更する軽易な変更でございますことから、事前説明を省略して本日の諮問とさせていただいております。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

説明内容は、1の全体概要、2の都市計画の変更案、3のスケジュールの3点から成ります。

まず初めに、全体概要についてでございます。

今回変更する都市計画道路の札幌駅前通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。

こちらの図面は、航空写真に当該都市計画道路の位置を示したものでございます。

今回変更する都市計画道路は、下の赤色で示している地下鉄の大通駅とすすきの駅間にある札幌駅前通地下歩道、地下街ポールタウンの公共地下歩道でございます。

なお、上部の青色で示しております札幌駅前通公共地下歩道、通称チ・カ・ホとは、都市計画法上としては別の施設となっております。

次に、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ご説明いたします。

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、平成28年5月に策定した第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、地下鉄のさっぽろ駅からすすきの駅まで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。

次に、当該地下歩道の都市計画決定事項について説明いたします。

左の図は、航空写真に青色で当該都市計画道路の区域を示してございます。ごらんのと

おり、都市計画区域は、通路部分だけではなく、出入り口部分もあわせて都市計画決定されております。また、右側が地下街ポールタウンの写真になります。

右下にありますとおり、都市計画の決定事項としては、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丁目であります。

なお、この地下歩道は、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、区間は地下鉄の大通駅からすすきの駅までの区間となっております。黄色で示しております部分が都市計画決定されている区域であり、ごらんとおり、通路部分と地上の出入り口部分につきまして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、当該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おります。

下の図は、その断面図であります。札幌駅前通の地下部分に地下街ポールタウンがあり、さらにその下には地下鉄南北線が位置しております。

上の平面図の緑色の部分が、今回変更対象の箇所の建物でございます。

続いて、都市計画の変更内容についてでございます。

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ウインズ札幌A館の敷地内に整備されている出入り口であります。当該箇所を拡大したものが右の図のとおりであり、黒色で囲まれている区域は変更のない区域、緑色で示す区域は変更前の区域、つまり、現在の都市計画に定める区域でございます。赤色で示す区域が今回の変更後の区域となります。当該ビルの建てかえに伴い、区域の一部を変更することが今回の変更理由でございます。

続いて、右の拡大図に示す部分について説明させていただきます。

先ほどのスライドで示した変更箇所の内容についてでございますが、こちらの平面図は、現在の地下階部分の平面図となっております。緑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。地下街と既存建物をつなぐ階段1、建物敷地内で地上と地階をつなぐ階段2の2つの階段がございます。水色で表示した部分はエスカレーターを示しております。現在、建物敷地内で地上と地下をつなぐエスカレーターは、上り専用の1台のみが設置されている状況でございます。

こちらに示すのがA-A'部分の断面図になります。

地下街部分と既存建物地階部分との高低差が見てとれるかと思えます。当該建物の建てかえに伴い、階段1を撤去し、地下2階部分で相当する高さで緩やかなスロープで接続する計画でございます。

こちらの平面図は、その変更部分の地下平面図となっております。赤色で示す区域は変更後の都市計画区域を示しております。紫色で表示した部分は階段を示しております。建物敷地内で地上と地階をつなぐ階段が1カ所ございます。水色で表示した部分はエスカレ

ーターをあらわしております。建物敷地内で地上と地下をつなぐエスカレーターは上りと下りそれぞれ1台設置されることとなります。ピンク色で示した部分はスロープをあらわしております。地下街部分の階段を撤去し、地下街と建物地下2階はスロープにより接続することとしております。

また、都市計画区域外ではありますが、建物内にエレベーターが新設され、地下街から地上までの経路においてスムーズな経路が確保されることとなります。

こちらに示すのがB-B'部分の断面図となります。

先ほどの変更前断面図と比べて地下街部分と建物地階部分との高低差が少なくなり、段差が解消されることが見てとれるかと思えます。地下街部分の階段が撤去され、スロープとなること、エスカレーターが1台から2台に増設されること、エレベーターが新設されるという3点から、今回の都市計画変更の効果として、地下歩道利用者の利便性やバリアフリー動線が構築されるということが言えるかと思えます。

本議案に係る法縦覧についてでございます。

法縦覧はことしの8月10日から24日までの2週間行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、本日ご審議の上、ご承認をいただければ、変更告示は9月中旬を予定してございます。

議案第1号の札幌圏都市計画道路の変更についての説明は以上でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

●高野会長 建物建てかえに伴う地下通路の変更でございまして、事前説明はなく、本日も説明の後、採決を予定してございます。

それでは、質疑に参りますけれども、発言に当たりましては、議事録をとる関係上、マイクを使ってお話しいただきますようお願いいたします。

それでは、ただいまの議案第1号についてご質問やご意見を頂戴したいと思っておりますが、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、採決を行いたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、議案第1号の札幌駅前通地下歩道道路の変更につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●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。

◎北8西1地区関連について

●高野会長 続きます、議案2号、第3号の北8西1地区関連についてです。

これらはまとめてご説明いただくことになります。

準備ができ次第、ご説明を頂戴いたします。

●清水事業推進担当部長 私は、まちづくり政策局事業推進担当部長の清水です。

諮問案件グループ分け②の北8西1地区関連につきまして、議案第2号、第3号を一括でご説明させていただきます。

当案件につきましては、平成26年8月に都市計画決定した北8西1地区市街地再開発事業と、同事業の実施に伴い決定しました地区計画を変更するものでございます。

前方のスクリーンをごらんください。

本日は、地区の概要、都市計画決定時の整備コンセプト、事業計画の変更内容と経緯、周辺への影響、地域説明会の報告、都市計画の変更内容、今後のスケジュールの順番でご説明いたします。

それではまず、地区の概要について説明いたします。

北8西1地区は、札幌駅の北口に位置し、創成川通に面する面積約2.0haの地区です。再開発事業の施行区域は赤い線で囲まれたエリアで、その周りには、東側に創成川、南側に商業・業務施設、北側に北九条小学校、西側に合同庁舎が立地しております。計画地は、札幌駅に近接しているにもかかわらず、スクリーンに示すとおり、低利用な状況でございまして、木造家屋の老朽化など、防災上の課題を有した地区となっております。

次に、道路状況について説明いたします。

写真①は西2丁目線で、こちらは北九条小学校の通学路に指定されています。

写真②は北8条通で、歩道幅員は現況で約4.0mですが、現在、道路の拡幅整備が進められており、完成後には4.5mの歩道幅員となる予定です。

写真③は北9条線で、写真④は創成川通です。

続きます、当地区の経緯について説明いたします。

昭和58年に札幌駅北口地区第一地区の高度利用地区を指定したことを契機に、札幌駅北口の再開発が進み始めました。北8西1地区においても、昭和63年に地権者による再開発研究会が設立され、再開発に向けた検討が始まりました。その後、再開発協議会、準備会、準備組合と、検討の熟度に応じて組織改編し、平成26年8月に都市計画決定と環境影響評価書の公告を行いました。平成28年には、風営法の改正に伴い、地区計画を変更しております。

経緯に関連しまして、再開発事業の進め方についてご説明いたします。

当地区の市街地再開発事業は、地権者が主体となって事業計画を策定し、市街地再開発組合を設立して事業を進めていきます。現在は、地権者24名のうち、20名が参加して準備組合を組織し、事業計画の検討を進めているところでございます。

なお、市街地再開発事業は、都市機能の更新や都市防災などに重要な役割を果たす公共性の高い事業であることから、地権者が主体となって策定した計画を札幌市が検討の段階に応じて確認し、都市計画手続きや都市再開発法に基づく認可等を行うこととなっております。

北8西1地区の状況としましては、平成26年に、当時の事業計画をもとに、一度都市計画決定をしましたが、その後、準備組合にて事業計画の変更を予定しており、都市計画の変更についてお諮りするところでございます。

続きまして、平成26年の都市計画決定時の整備コンセプトについてご説明いたします。

当事業では、本市のまちづくりの計画や当地区の立地特性等を踏まえ、3つの整備コンセプトを定めた上で、事業計画を検討してきました。

整備コンセプトの1つ目は、「環境負荷の抑制と災害に強いまちづくり」です。具体的には、既存の地域冷暖房への接続や、帰宅困難者の一時避難スペースの確保などを行います。

なお、事前説明時に一時避難スペースの位置についてご質問がありましたので、お答えいたします。

一時避難スペースは、敷地の南西角に整備する屋内広場をあてることを想定しています。面積は200㎡以上確保する計画となっております。

右側の写真は、屋内広場の整備イメージです。

整備コンセプトの2つ目は、「周辺市街地の特性に応じた空間整備」であり、安心安全な歩行者空間として歩道沿い空地を整備するほか、都心の回遊性を支える敷地内貫通通路の整備などを行います。

整備コンセプトの3つ目は、「複合機能の導入と都市機能の更新」です。具体的には、住宅、医療・福祉、商業で構成される複合機能を導入する計画でした。

施設の計画はスクリーンに表示のとおりです。

以上が平成26年の都市計画決定時の整備コンセプトです。

ここからは、事業計画の変更内容と経緯についてご説明します。

まず、都市計画決定以前の平成25年の段階では、高層棟を2棟建設する計画でした。しかし、工事費高騰の影響や北九条小学校の保護者の方を中心に日影の影響を軽減してほしいとの要望があったことを受けまして、高層棟を1棟に変更いたしました。そして、平成26年8月には当事業に関する都市計画決定をいたしました。

本日は、平成26年の都市計画決定時点の事業計画から導入用途等を変更することになりましたので、その変更点についてご説明いたします。

それではまず、導入用途を変更することになった経緯についてご説明いたします。

平成26年8月に都市計画決定して以降、検討主体である準備組合は、事業認可にあたる市街地再開発組合設立を目指して検討を進めてきました。しかし、平成27年度に事業への参画を予定していた医療・福祉事業者が撤退を表明いたしました。準備組合では、ほかの

医療・福祉事業者に対して参画を打診したところでありましたが、合意には至りませんでした。

そこで、準備組合としては、事業への参画が見込めるとともに、札幌駅北口にふさわしい都市機能として宿泊・業務機能を導入する方向で検討を進め、平成28年度末に新たな参画予定者を定めることができました。そして、今年度は事業の枠組みが固まってきたことを受け、都市計画の変更手続を進め、より具体的な検討を進めていく予定です。

事前説明の際に、医療系用途の導入を諦めるのが早いのではないかのご意見もいただきましたので、準備組合が医療系用途の導入を断念した理由について詳しくご説明いたします。

準備組合の検討におきまして、平成25年当初は、少子高齢化が進む状況を踏まえ、交通結節点である札幌駅に近接した利便性の高い立地を生かして医療・福祉施設を導入することを計画しており、参画する事業者も決まっていた。しかし、その後、工事費が高騰し、医療系事業者が取得する建物の床価格も上がり、負担が大きくなったため、3者が連鎖的に事業から撤退することとなってしまいました。

その後、準備組合では10数社のほかの医療系事業者に参画を打診しましたが、工事費が高どまりしている状況であり、また、負担増に見合う診療報酬の増加が期待できない状況の中では、参画する医療系事業者を見つけることができませんでした。

また、一方で、再開発の検討を始めてから既に20年以上が経過した当地区においては、既存建物の老朽化が進んでおり、建物の維持管理の負担が大きくなっています。さらに、地震や風水害、雪害等の災害時には建物が倒壊する危険性を抱えています。

そのような状況から、早期の事業実現による建物の更新を望む地権者が多かったことから、用途変更も視野に入れ、事業計画を再検討することになった次第でございます。

次に、医療・福祉のかわりに、新たに導入しようとする宿泊・業務機能についてです。

本市の都心のまちづくりに関する計画として第2次都心まちづくり計画があり、これは札幌を取り巻く社会情勢の変化を踏まえ、新たな時代に向けた都心のまちづくりの指針として平成28年5月に策定されたものです。

この計画においては、激しさを増す都市間競争の中で、札幌の顔である都心が活力にあふれ、世界を惹きつけることが必要であるとし、都心のまちづくりにおける北海道、札幌を先導するビジネス・都市観光機能の強化を目標としています。

特に、札幌駅交流拠点については、北海道新幹線の札幌延伸なども見据え、「道都札幌の玄関口にふさわしい空間形成と高次都市機能、交通結節機能の強化」を取り組みの骨子として定めています。

そのうち、高次都市機能といたしましては、国際水準の業務・観光・宿泊・商業等を集積することを掲げており、北8西1地区への宿泊・業務機能の導入は、この考えに沿うものでございます。

また、実際の社会のニーズといたしましても、昨今の新聞報道などにもあるとおり、札

幌のオフィスやホテルは高い需要がある状況であり、その需要に応える受け皿として施設の整備が必要であるところです。

以上のことから、北8西1地区への宿泊・業務機能の導入は、上位計画にも合致するものであり、経済活性化や国際競争力強化など、札幌市全体のまちづくりに資する計画であると評価し、都市計画変更の手続きを進めているところです。

また、導入機能の変更に関連しまして、事前説明時にいただいた整備コンセプトの変更点に関するご質問についてお答えいたします。

スクリーンに表示のとおり、1点目と2点目については変更がございませんが、3点目については、導入機能が医療・福祉から宿泊・業務に変更となります。変更前の医療・福祉は市民生活を支える機能でありましたが、変更後の宿泊・業務は都市活力を創出する機能であり、変更後についても都心の魅力の向上に資する計画であると判断しているところです。

次に、事業計画の具体的な変更内容についてご説明いたします。

まず、変更内容としては導入用途の変更があります。敷地の南東区画については、医療・福祉施設から宿泊施設に変更します。北西区画については、医療施設から業務施設に変更します。

また、施設計画を再検討し、住宅用の駐車場として、住宅棟の内部に機械式のタワーパーキングを設けることにし、非住宅用途につきましては自走式駐車場を北東に集約して配置することにしました。

建築面積及び建蔽率については駐車場を集約したことなどにより減少しております。

また、施設計画の再検討に伴い、地下が2階になったほか、共同住宅の規模を調整し、住宅の戸数が600戸から640戸に増加しました。

スクリーンに表示しておりますのは、北8西1地区を南東から見た施設のイメージです。

先ほどご説明しましたとおり、南東区画が医療・福祉施設から宿泊施設に、北西区画が駐車場・医療施設から業務施設に変更となります。

建物の規模につきましては、平成26年の都市計画決定時点と比べ、ほぼ変更はありません。

なお、事前説明の際には、このスライドにおいて、北西区画は宿泊施設に変更と記載しておりましたが、業務施設の誤りでしたので、修正しております。失礼いたしました。

こちらは、反対側の北西から見た施設のイメージです。

こちらは、南西から見た施設の整備イメージです。

用途変更等に伴い、南東区画の建物のデザインなどを一部変更していますが、デザインについては、今後、詳細な検討をしていく中で調整していく予定です。

次に、当計画の実施に伴い周辺に及ぼす影響として、交通・風環境・日影についてご説明いたします。

まず、交通関係についてです。

平成26年8月の都市計画決定内容では、平日2,910台、休日2,890台の交通量が発生集中すると予測しておりました。変更案においては、導入する用途が変更となったことなどから、平日2,400台、休日2,960台と予測しております。

交通関係の検証においては、スライドに示す4つの地点で交通解析を行い、それぞれ平日と休日の影響を予測しました。

こちらが、交差点需要率の検証結果です。

交差点の需要率とは、交差点が信号で処理できる交通量に対する実際の交通量の割合をあらわしており、0.9以下が望ましいとされております。

まず、交差点①と交差点②の結果です。

グラフに示すとおり、変更後の需要率は全て0.9以下となっております。

また、計画変更の前後で比べますと、交差点や平日・休日の違いで増減はあるものの、ほぼ横ばいの数値となっております。

続いて、交差点③と交差点④の結果です。

こちらも、交差点需要率は変更前後でほぼ横ばいの数値であり、全て0.9以下となっております。

続いて、風環境への影響についてご説明いたします。

風環境の評価指標は、スクリーンに表示のとおり、風工学研究所によるものを利用しております。

こちらは、左が開発前、中央が変更前、右が変更後の風環境を示した図で、変更の前後で比較しますと、建物の規模がほぼ変わらないため、風環境も大きく変わりません。また、一般的に好ましくない風環境とされる領域Dは生じません。

次に、日影の影響についてご説明します。

こちらは、何時に、どこが日影となるかを示した図面で、最も条件の悪い冬至の日で作成しております。

こちらは、平成26年に都市計画決定した計画での日影図です。

次に、変更案の日影図ですが、建物の規模がほぼ変わらないため、日影についても大きな変更はありません。

続いて、こちらの図は、9時から15時までの間に、どこが何時間、日影になるのかを示した図です。平成26年に都市計画決定した計画では、北九条小学校の校舎については、1時間から2時間程度、日影になることが予想されます。こちらについても、変更案は変更前の計画とほぼ変わらず、北九条小学校への影響も同様です。

北九条小学校への日影の影響を数値で確認するために、校舎南面の中央付近における日照時間を予測しました。緑色の枠で囲った部分が、開発前の状態で予測した日照時間です。青色の枠で囲った部分が、変更前の計画であり、赤色の枠で囲った部分が、今回の変更案での日照時間です。

変更前と比較するとほぼ横ばいではありますが、少し形状を変更したこともあり、わず

かながらではありますが、日照時間は改善すると予測しております。

続いて、事前に開催しました地域説明会についてご報告いたします。

地域説明会は、5月17日の18時30分から札幌エルプラザにて開催し、96名の方にご出席いただきました。

地域説明会では、本日これまでご説明した内容と同様に、施設計画の変更と周辺への影響について説明いたしました。

都市計画変更に関して、反対するご意見はありませんでしたが、出席された方から日影等の周辺への影響や施設計画に関するご質問がありました。主なものについては表示のとおりです。

次に、都市計画の変更内容についてご説明します。

変更する都市計画は、北8西1地区の第一種市街地再開発事業と地区計画です。

なお、後ほどご説明いたしますが、意見書の提出はあったものの、札幌市として事前説明をさせていただいた都市計画変更の内容を修正する必要はないと判断しております。

まず、第一種市街地再開発事業の変更内容についてご説明します。

変更する内容は赤字で記載しております。

建築物の整備については、施設計画の見直しに伴い、建築面積が減少し、建蔽率も減少します。また、主要用途を医療・福祉施設から宿泊施設・業務施設に変更します。建築敷地の整備につきましては、施設計画の見直しに伴い、敷地内貫通通路の形状を変更します。ほかの空地等については変更ありません。また、住宅の規模が大きくなったことから、住宅建設の目標を変更します。

次に、地区計画の変更についてご説明します。

地区計画につきましては、導入用途の変更に伴い、地区計画の目標及び土地利用の方針を変更します。

また、平成28年に都心まちづくり計画が見直されたことに伴い、文章の表現を一部変更します。地区施設については、施設計画の変更に伴い、敷地内貫通通路の形状を変更します。

以上が都市計画の変更内容です。

都市計画の案については、法律及び条令に基づき縦覧に供することとなっております。地区計画については、まず、札幌市の条例に基づき、変更原案の段階で縦覧し、その後、変更案を作成して都市計画法に基づく縦覧を行うこととなっております。また、市街地再開発事業については、都市計画法に基づく変更案の縦覧を行うこととなっております。

それでは、縦覧結果についてご報告します。

まず、事前説明時にご説明したとおり、条例に基づく地区計画の変更原案に対する意見書の提出が1件ありました。スクリーンに地区計画に係る意見の要旨と、それに対応して、右側に準備組合から聞き取った内容を表示しております。

まず、駐車場を地下に整備すべきとの意見についてですが、過去に準備組合でも検討を

したところですが、駐車場の機能としましては、地上・地下のどちらに整備しても差異がなく、他の機能とのバランスを考慮しても多額の費用をかけて駐車場を地下に整備することは、事業採算性を総合的に検討しても難しいと判断しているところです。

また、景観等については、今後の設計を進める中で配慮するとのことです。

次に、敷地内貫通通路に関するご意見についてですが、準備組合としましては、にぎわいを創出する施設として屋内広場を札幌駅に近い敷地南西角に配置する計画であり、敷地内貫通通路についても、天井の高さや照明を工夫し、圧迫感を感じにくい設計とする予定です。

続いて、歩道沿い空地に関するご意見についてです。準備組合の事業計画では、歩道と一体となって空地を設け、ゆとりのある歩行空間を創出する計画です。また、空地には植栽を施し、潤いを感じられる空間とする計画ともなっております。

広場については、準備組合では、札幌駅に近く、地区の顔となる南西角に配置する計画であり、いただいたご意見も参考に、広場内の緑化や商業施設との連携については、今後、具体の設計を進める中で検討する予定となっております。

次に、意見書の対応についてご説明いたします。

まず、準備組合では、可能な限り地権者の希望を反映できるよう配慮しながら検討を進めていますが、施設計画は地権者の大多数が集まり、コンサルタント等の専門家とも協議をしながら事業採算性や実現可能性を勘案して作成したものです。そのため、個々の地権者の全ての意見を必ずしも反映できるとは限りません。その旨を意見書提出者にも伝えておりますが、ご理解をいただけていない部分もあるとのことでした。

また、敷地内貫通通路や広場などの地区施設については、今回の変更案は、既に平成26年に決定した都市計画をベースに作成しております。公共性・公益性を考慮した内容となっておりますため、改めて変更する必要はないと考えております。

以上のことから、札幌市としましては、意見書の提出はありましたが、地区計画の変更原案を修正する必要はないと判断しました。

なお、今後、具体的な設計を進めていく中で、いただいたご意見につきましては、可能な範囲で施設計画に反映できるよう、準備組合とも調整していく予定でございます。

続きまして、都市計画法の縦覧についてです。

平成29年8月10日から8月24日までの2週間、都市計画の変更案を縦覧した結果、第一種市街地再開発事業の変更案に対して、意見書の提出が1件ありました。

なお、提出者は、地区計画の変更原案に対する意見書の提出者と同一の方です。

また、8月28日に追加の資料提出がありました。内容は、意見書提出者がみずから考えた市街地再開発事業の計画概要です。

この取り扱いにつきましては、提出期限を過ぎていたこと、また、変更案に対する意見には該当しないことから、資料として配付しないこととしました。この旨、意見書提出者にもお伝えしているところです。

意見書の原文は事前送付させていただいておりますが、内容としては3つの章立てをして構成されております。

1つ目と2つ目は、主に準備組合の検討体制や運営等に対するご意見です。

対応としましては、札幌市では、これまでも準備組合の監督を行ってまいりましたが、改めて指摘のあった事項について、準備組合への聞き取りや市職員が出席した会議の状況などにより確認したところです。

3つ目は、主に都市計画手続や施設計画に対するご意見です。

対応としましては、準備組合の見解も確認した上で、札幌市として都市計画変更案の修正が必要かを判断しました。

1つ目と2つ目の章の要点としましては、まず、準備組合は設立されていないというご意見です。意見書提出者は準備組合の成立を認めておらず、「いわゆる準備組合」や「特定グループ」と呼んでおります。設立総会には、当時、市職員も出席して確認しておりましたが、改めて設立総会の資料を確認したところ、議事録について概要しか記載されていない、議事録署名日が記載されていないなどの不備がありました。そこで当時の録音データを確認した結果、意見書提出者も出席して議論しており、意見書提出者から議案に対する指摘がありました。その場で修正の上、採決をしたところ、異論なく承認されたものと確認できました。

以上より、準備組合は正式に成立しているものと考えております。

また、設立に当たって認可を必要としない任意団体であることを踏まえ、実態的にも大多数の地権者が加入する組織として形成されていると認識しております。

次に、準備組合の運営に問題があるという内容です。

意見書提出者と準備組合は話し合いも行っていますが、準備組合の成立、不成立に関する認識の相違が根底にございまして、ご意見の指摘の多くは、そのことが背景になっているものと考えております。札幌市としましても、双方の主張を聞きつつ、さらなる話し合いをするよう促しておりますが、残念ながら関係改善につながっておりません。

なお、準備組合の会議には、市職員が出席し、運営状況を確認しています。事業計画の変更等のために検討に時間を要したことは事実ですが、大多数の地権者の了承のもとで進められてきたこれまでの運営に関して、特に問題はないと認識しています。今後も、引き続き、指導・監督してまいります。

意見書の3つ目の章の内容は、都市計画変更案に関する意見です。

これにつきましては、意見の要旨とそれに対応する準備組合の見解を一つずつご説明いたします。

①は、平成26年の都市計画決定時に容積率の割増しを取りやめたことについてです。もともと、平成25年の段階では、容積率を緩和し、高層棟2棟を建設する計画でした。しかし、その後、工事費高騰に対応するため、規模の効率化を図るとともに、北九条小学校への日影を配慮した計画として高層棟を1棟に変更したことに伴い、容積率の割増しが不要

となりました。計画の変更については、準備組合にて地権者説明会等を開催し、周知を図っておりますが、意見書提出者は出席していなかったとのことです。

なお、説明資料は郵送しているとのことです。

②は、平成26年の際に都市計画手続きを急いだとのご意見です。当時は参画する事業者が決まっており、一定の事業実現性があると判断して都市計画手続きを進めました。準備組合は都市計画決定後に基本設計等を行い、その業務費に補助金が入っているものであり、収支不足を補うために都市計画決定を急いだとの指摘は当てはまらないと考えております。

その後、結果的に医療系事業者が撤退してしまいましたが、その当時に社会経済状況の変化を予測することは困難でございました。

③は、特定グループに決定権はないとのご意見です。準備組合は大多数の地権者が参画する組織であり、その準備組合が主体となって事業計画を検討することは問題ないと考えております。

④は、北8条通の拡幅工事を再開発事業と同時期に行うべきとのご意見です。北8条通の整備事業は西5丁目樽川通から創成川通までの計画で、西5丁目樽川通から西2丁目線までの区間は既に完了しております。西2丁目から創成川通の区間は平成16年度に事業化しており、平成18年度に地元町内会などから早期完了の要望を受けております。当時の再開発事業の状態といたしましては、まだ事業化の目途が立っていなかったものであり、同時期の整備は難しいものと判断し、北8条通の整備事業を先行して実施する形で進めております。事業化当初の想定より用地買収に期間を要しましたが、今年度に拡幅工事が完了する予定となっております。

⑤と⑥は、より公開的空地や広場の面積を確保すべきとの意見です。準備組合としては、平成26年度に決定した都市計画の内容を踏まえた事業計画であることに変わりなく、事業性や維持管理の負担も考慮して適正な計画であると判断しているところです。

⑦、⑧、⑨は地区計画の変更原案に対する意見と同様のものであり、準備組合の見解も同様です。

⑩は、魅力的な施設として展望ラウンジを整備すべきとのご意見です。準備組合としては、展望ラウンジ専用エレベーター等の整備費、維持管理費と料金収入とのバランス等を考慮し、難しいと判断しているところです。

意見書への対応についてご説明いたします。

これまでご説明した準備組合の見解も踏まえまして、札幌市といたしましては、準備組合の検討体制や運営に関して問題はないと認識していること、準備組合の計画は大多数の地権者が参加し、事業採算性や実現の可能性も検討した上で作成しているものと評価できること、公開的空地等の施設計画につきましては、平成26年に決定した都市計画を踏襲しており、公共性や公益性を考慮した内容であること、以上から意見書の提出はございましたが都市計画の変更案は修正しないことといたしました。

今後、具体的な設計を進めていく中で、いただいたご意見については可能な範囲で施設

計画に反映するとともに、意見書提出者も含め、より多くの地権者の合意形成につながるよう、引き続き努力してまいります。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

まず、都市計画手続きとしましては、本日の都市計画審議会での諮問後、今回の変更について同意をいただけましたら、9月下旬に都市計画の変更告示を行う予定です。

また、再開発事業につきましては、都市計画変更後、検討を詰めていき、今年度中の市街地再開発組合設立を目標としております。来年度には権利変換計画認可を経て、建物除却工事、本体建築工事に着手し、工事完了は2021年度になる予定です。

以上で、諮問案件グループ分け②の北8西1地区関連についての説明を終わらせていただきます。

●高野会長 それでは、ただいまのご説明に関しまして、ご意見やご質問を頂戴したいと思います。

●よこやま委員 私は、北6条西6丁目という北8西1地区の地域に40年近く住んでおります。

そこで、皆さんは現状をご存じでしょうか。

北8条西1丁目は、木造の30年以上たった建物が立ち退いて、いなくなった状態で、防災の面でも治安の面でも、近所の方が本当に何とかならないかなと言っているような状態です。

それから、主人のときから再開発事業が始まっておりまして、あそこの住みなれた土地を離れられてからもう何十年とたっていて、顔を合わせますと、私たちの目の黒いうちにあそこはちゃんとなるのだろうか、いつごろになったらあそこの地域はちゃんと再開発されるのだろうかということが話され、あの住みなれた土地が荒れ果てていくのを本当に早く何とかしてほしいという強い思いをいつも聞いております。

先ほども全地権者の要望に沿うことは難しいというご意見がありましたけれども、本当に大多数の方がそういう思いでおりますので、修正案を早急に実現させて、早くに準備組合から組合になって、一日も早い北8西1地区の再開発の実現を地域の住民として望んでおります。

●高野会長 それでは、濱田委員、お願いいたします。

●濱田委員 前回、私が質問をしましたところ、いろいろと新しい資料をつくっていただいて、大変ありがとうございました。

会長から簡潔にということがありましたが、珍しくメモに書いてきましたので、簡潔に申し上げます。

よこやま委員のおっしゃるように、あそこを放置しておくのはよくない、早く何とかしなければいけないという思いは同じであります。

もう一つ、冒頭に申し上げておかなければならないのは、私がこれから述べる意見は意見書を出された人とは関係ありません。どなたかも知らないですし、会ったこともありませんので、まず、それを申し上げておきます。

さて、今回は非常に重大な内容変更であります。議題1のように、地下街の一部をどうこうするというような軽微なものではなく、非常に重大な内容変更であります。

私たちは過去に1年もかけて議論をしました。当審議会が結論を出してから3年弱であります。審議会の決定は重く、ここで散々議論をして決めたことを3年たって変更するというのは、よほど慎重にやらなければいけないですし、審議会の権威その他に問題が生じるのではないかと考えています。

もちろん、決めたことを絶対に変更しないということはありません。硬直した考え方を持っているわけではありません。合理的な理由があれば変更しても構わないわけであります。

きょうの説明では、社会的状況が変化し、建設単価が高騰したということが理由の一つに書いてあり、だから、手を挙げた人が引っ込めてしまったのだという話でした。しかし、3.11の後、建設系の労賃が上がったことで、2014年から2015年ぐらいまでに急騰したわけでありまして、この2、3年間にさらに急騰したということは、統計上、確認できません。

それから、建設単価は確かに上がったのですけれども、それは、この間に円安が進んだことによるものです。建設資材のかなりの部分とは申しませんが、輸入材が多いわけで、円安になると高くなるというようなことがあって、状況が多少変化したということはそのとおりであります。しかし、決定したのが3年前の平成26年ですから、そこから社会的な状況、特に建設をめぐる社会的な状況が大きく変化したとはなかなか言えないのではないかと思います。

それから、2番目に、現在建っているものに防災上の問題がある、地震が来たら壊れるという指摘がありましたけれども、平成26年に議論をしたときに、もう既に何十年も放置されていて、危険性はそのときから高かったわけです。今、多少高くなったのかもしれませんが、それを今言い出すのはちょっとどうかなという気がします。それならもっと早くやればよかったという話になります。

それから、3番目に、手を挙げた人がいたけれども、引っ込めたという話についてです。10数件に当たったけれども、うまくいかなかったということです。ところが、この経過がよくわからないのです。これは意見書にもありますけれども、議事録がきちんと書かれていないと意見書の人には言っていますね。だから、一体いつごろ、どういう医療機関にどんな提案をしたのかが全然わからないのです。ただ手を引っ込めた、10数件に当たったけれども、うんと言わなかったという話を我々は聞かされているだけです。

私の想像するに、一般の医療機関というのは、医師不足、医療従事者不足なのです。で

すから、何とか会という名前が医療法人にはついていますが、そういうところに、ここに出てきませんかと言っても、そう簡単に出られるような状況ではないことは当然なのです。だから、私は、さらに医療機関と交渉を重ねる必要があるのだろうと思っています。

これは私の望みですけれども、せっかく市が権限を持っているわけですから、市役所が医療機関を紹介する、交渉の仲立ちをしてあげるなど、そういうことをして差し上げたら事態は打開できるかもしれないと思っています。今は地権者が交渉をしているわけですよ。あそこにお家を持っている、お店を持っている人たちの団体で、その人たちに交渉能力がないとは言えませんが、医療の世界というのは非常に特殊な世界であります。その医療世界を相手に、ここに出てきませんかと交渉するのは、なかなか大変なことだろうと思いますし、それが十分なされたのか、確認のしようがないのです。だから、手を挙げて引っ込めた、10数社と交渉をしたけれども、うまくいかなかったというだけでは、理由にならないと思うのです。つまり、我々が1年かけて議論したことを修正する合理的な根拠に欠けると申し上げます。

以下は私の意見です。

平成26年に決めた医療施設を含めた、いわゆるコンプレックスですが、そのほうが計画としてはずっとすぐれていると思います。これは前回にも申し上げましたけれども、医療施設を札幌駅前につくるというのは、札幌市民及び道民、札幌駅にアクセスできる人々にとって、非常にためになるものです。ホテルとオフィスよりも社会貢献度ははるかに高いと思っています。

これは皆さんもそうですけれども、長生きをしたければ、病気になったときに最初にどの医療機関に行くかということは決定的だと思っています。これは範囲がありますけれども、なるべく正確な判断を受けるためには、医療施設の整った、そこに優秀な医療人がいて、さらに、システムがちゃんとしているところに行って診断を受け、その後の治療というものも、そのことによって間違いのない展開となる、ひいては、それで医療費を節約され、国への貢献にもなるとしています。

ですから、せっかく平成26年に、ここに医療施設をつくる、しかも、かなり大きな医療施設が面積的にはできるはずですが、それを早々と断念してしまうという合理的な根拠が薄いのではないかと考えています。もちろん、ほかの皆さんの意見を聞いて、審議会の大勢に従うつもりですけれども、この際、意見を聞かせていただけたらと思います。

●高野会長 ありがとうございます。

3点ほどあり、合理的な変更理由が見当たらないというご意見でして、その中で医療施設について10数件当たったと本日の資料にもございましたが、これについて、追加説明等は何かございますでしょうか。

●清水事業推進担当部長 せっかくのお話でございます。冒頭の3点についてもできるだけご説明させていただければと思います。

まず、平成26年度の都市計画決定というのは、確かに非常に大きな議論をされた中で決定された案件でございますので、非常に重たいものであるという認識は札幌市としても承知しているところでございます。ですから、今回の変更に対しましても、その辺をよくよく考えたものでして、決して軽んじているわけではなく、事情がございまして、今回このような提案をさせていただいているということを申し上げた上で、3つの点について補足をさせていただきたいと思っております。

まず、お話にありました工事費の高騰についてです。ご説明のありましたとおり、2014年から2015年にかけて始まったはずだということに対して、平成26年の2014年には都市計画決定をもう打っているはずであるから、それについてはある程度予見できたのではないかというお話だったかと思っております。

これについて、私どもの冒頭の説明が不足していた部分がございますので、改めて補足します。

準備組合といたしましては、当初に参画を予定していました医療系事業者との間で2013年4月に参画に関する覚書を締結していたとのことです。その後、ご指摘にあったとおり、工事費が高騰したため、2015年1月には床価格の上昇に伴い、覚書の変更を行っているようでございます。しかし、その後、さらなる価格の上昇があったため、そこまではなかなか難しいということでの断念であったと聞いております。

やはり、当初の2013年から考えると、現在、高どまりしているとは言いましても、現在の高上がりを見越すのはなかなか難しかったのではないかと考えております。

また、2点目ですが、平成26年度の都市計画決定時点でも、既に防災的に急がれているという状況は同じだったはずだ、今回、殊さら、改めてそれを言うのはどうなのか、それであればもっと早くからやればよかったのではないかというお話だったかと思っております。

これについてはまさにおっしゃるとおりでございまして、本当に早くからやりたかったところではございます。ただし、冒頭にご説明しましたとおり、昭和の時代からいろいろと体制を熟度に合わせて変えていながら検討を行ってきたものではございますが、バブル崩壊などの景気の低迷により、一時期、事業化の動きが停滞しました。そして、平成18年ごろ、やっと景気が回復したという印象の中で、再開の機運も高まり、検討を具体化してきたということがございます。そこで、熟度の高まりを受け、組織改編をしながら、平成19年に準備会、平成21年に準備組合という形で順を追って設立をしてきているところでございます。

今回、殊さら、それだけに限って言っているものではございません。以前からそういう中で事情がございまして、このようになってきたことを改めて補足させていただきたいと思っております。

3点目の、医療系事業者に撤退した後の打診した内容が非常に不十分であるというお話についてです。

先ほど申し上げましたとおり、10数件という件数についてご説明しましたが、補足をい

たしますと、打診先の条件としまして、再開発事業を進めるにあたっては、一定規模以上の床を取得可能な事業者であり、かつ、ともに事業を進めていくに当たって、ある程度信頼のおける事業者でなければいけないということから、医療系の事業者につきましては、地権者だけではなく、コンサルタントなどの専門的な知見のある方々も含め、ネットワークを最大限活用した上で、探して打診したというところでございます。

具体的な用途としましては、病院に限らず、クリニックや健診センターなどを含め、幅広く事業者に打診をしたということです。期間としては約半年間、いろいろな制約のある中、さらには、経済状況が厳しい中、10数件を確認したわけですが、結果的には、経済面での条件が合わない、ほかの建てかえ用地を既に取得している、現時点では移転を検討していないなどの理由から、参画にご了解をいただけなかった状況であることを改めてご報告をさせていただきます。

●高野会長 濱田委員、今の意見に何かコメントはございますか。

●濱田委員 説明は承りましたけれども、申しわけありませんが、納得はしていませんということを申し上げます。

●高野会長 それでは、よこやま委員、お願いいたします。

●よこやま委員 先ほどの濱田委員のお話は私も非常によくわかりました。地域に住む者として、病院といいますか、医療モールが多いというのは非常に心強いですし、確かに札幌市の魅力の一つになると思うのです。しかし、鉄西地区は病院が非常に多いところでありまして、ちょっとした健診ならエルプラザやJRタワーにもありますし、ことしの春には斗南病院が開院いたしました。そのため、私の家の近くの方は、大きなところでは北海道大学病院へ、または、斗南病院のほうに行きますので、私の個人的な考えですけれども、それほど医療モールでなければという思いが強いわけではなく、むしろ、早くに北8西1地区を何とかしてほしいという思いのほうが強いのことを、一言、申し述べさせていただきます。

●高野会長 ほかにいかがですか。

池田委員、お願いいたします。

●池田委員 私もこの再開発がうまく進んでいくことが望ましいと思っていますのだけれども、濱田委員の意見も聞きまして、本当にそうだな、同じ意見だなという思いです。

再開発というものが誰のために行われるのかが、一番大事な視点ではないのかなという思いであります。説明の中にもありましたとおり、複合機能の導入と都市計画の更新とい

うところですが、最初は市民生活を支えるという視点で医療や福祉が入るといふ計画だったと思います。私は、これは地域住民の願いでもあったとお聞きしております。

しかし、参画する医療事業者がなかったために都市開発を創出するという立場に切りかわり、宿泊・業務機能ということで、ホテルとオフィスビルにシフトしていったのだということでした。

これは前回のときにも質問しましたが、その答えとして、医療機関について、先ほど濱田委員も言うておりましたけれども、病院が成り立っていくといいますか、診療報酬がずっと下がってきている中で経営が大変になっていっているわけです。借金して病院を建てていて、借金を返しながら利益を上げていくのは非常に困難な状況だということは、札幌市としても十分承知していたのではないかと考えているのです。

そうであれば、任せていたとは言いませんけれども、人任せにはできないわけです。その住民の願いをどう実現していくのかという立場で考えたときに、どうやって努力をしていくのかということが大事だったのだと思いますし、これからも医療・介護施設が入ることは地域住民の願いであるという立場から努力をしていく必要があるのではないかなと思うのです。そして、病院の経営が困難で、非常に大変なのだということに寄り添っていかなければならないのではないかと私は考えているところです。そこで、基本に戻り、市民生活の支援を重点に置いて計画を進めていくことが何よりも大事なのではないかなと思うのです。

また、私も意見書に目を通しました。先ほどこれに対する説明も十分ありましたけれども、この意見書の中身が事実ではないのか、100%そう言えるのかをお聞きしたいと思います。

そして、きょう採決することになってはいますけれども、それが十分解明できないのであれば、採決を急ぐ必要はないのではないかなと思います。この意見書を出している方や住民の意見も含めて再度聞いた上で、しっかりと進めていくという立場にもう一度立つことが大事なのではないかなと思うのです。

前回ときょうの審議だけですが、私は審議委員として住民の立場に立ったときに、本当に賛成していいのかどうかと悩んでしまうような事態ではないかなと感じております。ですから、この意見書に関して今後はどうしていくのかという方向性も出されてきておりましたけれども、それをしっかりと見た上で再度審議し、採決することを望んでおります。

●高野会長 最後に、意見書が本当に正しいのかどうかというお話がございましたが、具体的にどの部分というのはございますか。その辺をはっきりしていただかないと回答できないと思うのですが、いかがでしょうか。

●池田委員 例えば、特定グループの一部の異常行動と権利侵害行為などが事実なのかということ。マイクをとめたともありますし、40分しか質疑時間がなかったなどです。

平成29年5月17日の「都市計画変更に関する地域説明会」の中で行われたとして記載されておりますけれども、こういったことが本当にあったのか、なかったのか、事実関係がはっきりしないこともあるわけです。もしこういうことが現実に行われていたとしたら、本当に大変なことではないのかと感じております。

あわせて、先ほどの濱田委員の質問に対し、10数件の新たな医療事業者に打診をした、頑張ってきましたという話が説明されていましたが、病院名などを報告することはできないのか、お聞きしたいと思っていましたので、お願いいたします。

●高野会長 ただいまの池田委員の意見書に対する内容についての確認、さらに、病院について、事務局で把握しているのかどうか、あるいは、それを公表することは可能なのかどうか、お答えいただけますでしょうか。

●清水事業推進担当部長 まず、一つ目の意見書の特定グループの一部による異常行動と権利侵害行為の事実があったのかどうか。それに対して札幌市はどういう見解を持っているかについてです。

まず、ご指摘のあったところでございますが、残り時間が15分あるにもかかわらず、回答に窮して打ち切り、閉会宣言をしたということ、さらに、質問者のマイク電源を切るなどの暴挙があったというご指摘について一括してご説明をさせていただきます。

当該地域説明会につきましては、周辺地域の方を対象に開催したものでございまして、地権者対象の説明会は別に開くことを既に伝えている中で行われました。しかし、意見書提出者は、地域住民ではなく、地権者というお立場で参加をされている中での質問なりご意見だったという状況でございましたことから、また、ほかに地域の方からの質問が出てこないという状況があったということから、確かに時間は15分残ってはございましたが、閉会をする動きをしたということですので。

また、マイクの電源を切るという暴挙があったということについてです。

意見書提出者の方には、この場合は地権者対象の説明会ではないということから、別途設ける地権者対象の説明会でご発言いただけるよう幾度となくお願いをしたところでございますが、意見書提出者がさらに主張を続けたことから、本来、質問をいただきましたかった周辺住民の方々からの意見を聞く機会としてはなかなか難しいという判断があったため、やむを得ずマイクの電源を切ったという報告を受けております。

ですから、実際に事実としてはございました。ただし、その状況に鑑みると、やむを得ない状況であったのではないかと札幌市としては考えております。

さらに、2点目の打診した医療機関等の具体的な社名等を報告できないのかということでございます。

改めまして申し上げます。

■■■■、■■■■、■■■■、■■■■、■■■■

●高野会長 ほかにいかがですか。

それでは、椎野委員、お願いいたします。

●椎野委員 歩行の動線というか、安全性について確認させていただきます。

お示しいただいた資料の7ページに地区の概要（歩道の現況）とございますが、こちらで確認しますと、通学路は今回の計画地の西側になっておりますね。それに対して、車の搬入、搬出の動線です。例えば、26枚目あたりにございますけれども、変更後は創成川通の東側ということで、変更前と大して変わらないのですが、北側と東側が車の区画内への搬入、搬出の動線であるというところから、通学の動線とはぶつからず、歩行の動線と車の動線は分離をされていて、通学時の安全性は十分に確保されているという想定で、今回、計画されていると文章からは読み取れるかと思うのですが、そのような理解で間違いがないかどうか、それについて確認させてください。

●高野会長 それでは、お願いします。

●清水事業推進担当部長 今ご指摘のありましたとおり、西2丁目線側は通学路になっておりまして、北九条小学校の校門といいますか、入り口も、北9条線ではなく、さらに北側の北10条線に位置していることから、西2丁目線をそのまま北上しまして、北10条線のほうから入るのが通学路になってございます。

それに対しまして、北8条通自体は、そもそも東西の人の交流といいますか、通勤も含めた人の流れが多いという状況を認識しておりましたので、車の出入りにつきましては、人通りが極力少ない北9条線と創成川通の2路線に設置しておりまして、椎野委員のご指摘のとおりでございます。

●高野会長 ほかにいかがでございますか。

それでは、しのだ委員、お願いいたします。

●しのだ委員 皆様方のお話を聞かせていただきますと、私たちにもうちょっと明らかにされてこなければいけない事があるのかなと思いました。

この意見書の内容は確かにかなり過激でありまして、本当にこれが全て事実なのかどうかを全くはかり知ることにはできないのですが、ただ、先ほども原局から、この方は地権者ではあるけれども、地域住民ではないというお話がありましたね。それでは、地権者向けの説明会は別個に開かれたのか。また、その内容などは明らかにされているのかを考えると、まだ伺っていないように思います。

そこで、明らかにしていただければと思います。

●高野会長 地権者向けの説明会の内容について把握していることがあればご説明いただきたいということでございますが、いかがでしょうか。

●清水事業推進担当部長 お時間をいただき、確認をさせていただきたいと思います。

地権者への説明会についてですが、先ほど申し上げましたとおり、地域住民への説明会が平成29年5月でした。その後、地権者の説明会を平成29年8月23日に行っておりまして、こちらには意見書提出者の方もご参加していただいております。

また、その前にも、平成29年3月29日に地権者対象の状況報告会がされておりまして、ここにも意見書提出者をご参加されている中、今回の事業計画の変更案の用途変更についてのご説明を行い、それから、8月23日には、さらに、施設計画、商業計画、管理運営計画等についてのご説明をさせていただいております。

●高野会長 地権者説明会には市の方も同席されているのでしょうか。

●清水事業推進担当部長 はい、しております。

●高野会長 整理しますが、5月が地域住民の説明会で、先立つ3月に地権者向けの報告会が、そして、8月23日に地権者説明会があったということです。

●しのだ委員 あったということはわかりました。しかし、この意見書の内容で、例えば、2の⑤でお金にかかわることなどがこうして明らかになっている以上、私たちはこういったものを見過ごしていいのかなと思うのです。今、ちまたでいろいろと取り沙汰されているようなことが、もしかしてこの札幌でもあるのかなみたいな疑念を感じないでもないのです。

ですから、こういったところをきちんと明らかにしていただいて、本当に望ましい形の開発をしていただければと思うところです。

●高野会長 ただいまの意見書の2の⑤について、何かコメントはございますか。

●清水事業推進担当部長 意見書の2の⑤の縁故関係の相手と折衝して10億円を値引きした、あるいは、公示地価を考慮すると25億円の値引きであるというご指摘についてです。

確かに、準備組合から当初提示した価格は、市況と比べ、また、事業採算性のことも踏まえ、高目に設定して交渉に入ったと聞いておりますが、その交渉の過程の中で、価格は下がったものの、市況を勘案しても妥当な価格であるということを私ども札幌市として確認しております。

●高野会長 ほかにご意見やご質問はありませんか。

それでは、異委員、お願いいたします。

●異委員 2の整備コンセプトで1に「環境負荷の抑制と災害に強いまちづくり」というコンセプトを掲げていることについてです。

前回の審議会のときに、一時避難スペースについては未定であるという説明だったのですけれども、今回取ってつけたように感じたのですが、位置についてこういうふうに想定していますというものが回答として挙げられています。ただ、この広さがどうなのかなというのの一つです。

また、その横には整備イメージがありまして、掲げている200㎡よりずっと大きいように見受けられるのですね。

そこで、具体的にその広場について決まっていることがあれば教えてほしいと思います。また、一時避難スペースを確保しますというコンセプトをがんと掲げているのに、このぐらいのスペースでよろしいのかどうか、その辺の検討はされたのかどうかをお聞きいたします。

●高野会長 では、事務局からお願いいたします。

●清水事業推進担当部長 事前説明の段階では、準備組合の確認作業がしっかりとできていなかった状況の中での回答となってしまったことを改めておわび申し上げます。

今回、改めて確認しましたところ、一時避難スペースにつきましては、先ほど私からご説明しましたとおり、南西角の広場を使用するという明快なお答えをいただいているところでございます。

また、その規模に関しましては、およそ床面積3.3㎡当たり2人を収容することを目安としており、受け入れ人数は120名となっております。

そして、この一時避難の考え方でございますが、基本的には、帰宅困難者が本来の避難所に移動するまでに一時的に避難する場所、という位置づけとしております。実際には、札幌市におきます「札幌駅・大通駅周辺地区都市再生安全確保計画」がございまして、それで一時退避場所と位置づけられておられますので、札幌市の計画と合致しており、事業者と札幌市の間でその旨の協定書を竣工後に締結する予定です。

さらに、地下の階には備蓄倉庫を整備することを計画しておりまして、その詳細につきましては、今後、さらに検討を進めてまいりたいと考えております。

●高野会長 異委員、いかがでしょうか。

●異委員 備蓄倉庫についても、できれば具体的にして、皆さんにわかりやすいように提示していただければと思います。

●高野会長 備蓄倉庫について、さらに詳しい説明は何かありますか。

●清水事業推進担当部長 まず、今回、都市計画決定の中で用途の変更について諮問させていただいており、施設計画の概要についてこれまでご説明させていただきました。そして、今回承認していただけたら、さらなる詳細な実施設計に入り、その上で、組合の設立など、より具体的な作業に入っていきます。

ですから、今、備蓄倉庫の具体的な備蓄品の内容までつまびらかにご説明するところまでは来ておりませんが、基本的に一般的な一時避難をするために必要な備蓄品はそろえる方向で検討を進めることとなっております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

それでは、松浦委員、お願いいたします。

●松浦委員 これまでの討論を拝聴しまして、私は、基本的に、よこやま委員がおっしゃったように、この地区の開発に積極的に取り組む、主体的に住民参加型で進めるというお考えに賛成です。

それから、濱田委員がおっしゃったように、長い期間をかけてプランを練ってきた医療系用途の導入もここに盛り込もうという考えを安易に捨ててしまうことには反対ということで、濱田委員のご意見にも賛成です。

そこで、幾つかの質疑応答の中で主要課題として余り述べられなかったこととして、皆さんも2025年問題をご存じだと思いますが、2025年から向こう20年間の2045年まではこれまで私たちが経験したことのない超高齢社会を迎えるわけです。この超高齢社会への対応なのですけれども、地域包括ケア、あるいは、健康寿命を延伸させるための通所型のクリニックや介護の方法を模索しようというのが厚生労働省の考えだと思うのです。

そこに持ってきて、10数件の病院に打診をなさったということですが、もう忘れちゃったけれども、先ほど幾つか挙がってきた病院は急性期型の病院だったと思うのです。そうすると、これから私たちが取り組まなければいけない超高齢化問題と検討の方向性が違う打診をしているのではないのかなという疑問を持ちました。

よこやま委員のお話ですと、この辺は医療機関が非常に多いということですがけれども、札幌市近郊というのは、北海道大学などで治療を受けたりするなどで、北海道全体あるいは東北の方たちもいらっしゃるというのです。そうすると、今までに例のないような先駆的な取り組みができるビルにも期待できるのかなと思うのです。

少なくとも、急性期中心の病院や大学病院に打診するだけでなく、これから私たちが

超高齢社会の備えとして求めていきたい医療のあり方を模索しながら、全国でも珍しいモデルケースのような計画として、札幌市主導で当初のプランを実現できないだろうかと思いました。

これは意見でございます。

●高野会長 今回の事業スキームが市街地の再開発事業ということで、もちろん、都市計画事業としての補助金も導入はされるわけですが、基本的には床面積を経営が成り立つお金で借りていただく等々のことがないと成立しないという事業スキームも一つの制約としてあるわけです。そういう中で、今お話しいただいたような先駆的な医療機関が、先ほどからお話が出ていますとおり、費用の問題などを負担できるかどうかとなりますが、今の市街地再開発事業というスキームの中では、駅前地区においてということを見ると、なかなか難しい面があるのではないかなと思います。

事務局として今のご意見について何かございますか。

●清水事業推進担当部長 超高齢社会に向けて、今後、地域包括ケアや通所型のケアの必要性が非常に高まるという中、北8西1地区というのは、後背圏を考えると非常に重要な位置づけであろうというご意見でございます。

そのご意見につきましては考え方の一つとしてなるほどと思いますものの、今、会長からお話がありましたとおり、ここを再開発事業、しかも、地権者の大多数の方々がこれまで議論を重ねながら取り組んできた内容での事業採算性も含めての提案を受けた形であり、札幌市としては、札幌駅交流拠点における必要とされる機能の位置づけに宿泊・業務機能は完全に合致しているという判断のもと、今回改めて皆様に諮問させていただいているところでございます。

ですから、お考えとしてはなるほどと思える部分もございますが、再開発事業というシステム上、あるいは、札幌市の上位計画に合致しているという面もありましての諮問であることについて改めてご理解をいただきたいと思えます。

よろしく願いいたします。

●高野会長 ということでございますが、松浦委員から何かございますか。

●松浦委員 これからの私たちの社会の問題を考えると、これまでやってきたことどおりのことを展開しても、問題と解決策が合致しないと思うのです。

例えば、宿泊は、北海道、札幌を先導する都心の顔づくりということでは合うのでしょうか。しかし、そうであれば、私たちが練ってきたプランというのは何だったのだろうか、何に合致するプランだったのだろうか、何を目指していたのだろうかという省察が起こります。

経費もかかることですから、余りしつこくこだわらないとしても、例えば、宿泊機能にしても、北海道大学で診療を受ける、あるいは、市立病院も近くにありますが、大きい総合病院もあると思うので、そういうところで集中治療を受ける方たちは、外来治療に転換していきますので、そういう方たちが滞在しやすい長期外来通院患者のための宿泊型施設、あるいは、小児がんやNICUで治療を受けている子どもたちのためのファミリーハウスのようなものなど、少しこれからのニーズに合ったものも加えながら採算がとれるような工夫というものはできないのかなと思いました。

私は経済学が専門ではありませんので、非常に足元の緩いことを申し上げているのかもしれませんが、先ほどのように、急性期病院だけに打診し、手を挙げる者がいなかったのですというのはやはりアプローチが弱かったのではないかなと思います。

●高野会長 ほかに意見はございますか。

それでは、日沖委員、お願いいたします。

●日沖委員 私は、平成25年のときにも市民委員としてかかわらせていただいていたため、前回、この案を聞いたときに非常に驚きました。もう3年も前に、特にこれは本当に思い出に残ると言ったら変な言い方ですけども、委員の皆さんとこの場所を歩き、いろいろな説明を受け、病院から出てくる駐車場の位置から何から、皆さんと本当に練りに練って、最後に挙手をしてということがあったわけです。ですから、この3年間で宿泊施設に変わってしまったことには私も本当に驚いてしまいました。

そこで、私も何人かの方と同じ意見ですけども、やはり、一番最初に考えていたコンセプトである福祉や医療などをもう少し考えてみていただけないかなと思います。

●高野会長 ほかにご質問やご意見はございますでしょうか。

それでは、齋藤委員、お願いいたします。

●齋藤委員 この事業にかかわっての進め方についてです。この再開発については、ここにもありますように、地権者が主体となって計画をつくり、市は、防災、公共性、必要となれば、各種の法制度と見比べて調整するという流れの中でやっており、それをよしとして今まで進んできたと思うのです。そういったことであればホテルでもやむを得ないのではないかなとなるかと思うのです。

そうではないのだということであれば、議論のポイントを一回しっかり整理していただきたいのです。ビジネスの話になると、採算性などの話にもなるのです。そうすると、定量的なデータ等もそろえてやっていかないとはいけませんし、簡単に感覚で決められる類いのものではないのかなという気がします。

これも感覚的な話かもしれませんが、もしやるのであれば、事務局は大変だと思います

けれども、そのように進めてもらいたいなと思います。

●高野会長 まず、今回のように、市街地再開発事業で組合が施行者となるような場合の市と組合、それから、そこにかかわる採算性といったようなことについて、一般論で結構だと思うのですが、そういったことについてご説明いただけますか。

●清水事業推進担当部長 今回、準備組合からのご提案につきましては、概要的なもの、あるいは、概算的なもののレベルでのお話でございます。

まず、収支採算のさらなる詳細について具体的に詰めていく作業をやりますと、さらに実施設計なり、あるいは、仕様や整備の仕方等について細かく詰めなければなりませんし、入居する方々の単価についてもさらに細かく詰めていくという作業をして確定方向を見出すこととなります。

現時点においては、実施設計に入る前の用途変更についてのご諮問でございまして、その段階で先々の具体的な収支採算まで出せるかということになりますと、改めて現段階で求められましても、そのレベルのものは仮であっても難しいと言わざるを得ないと思います。

また、概算的なものにつきましてもまだお示しできるような状況ではないと聞いております。ただ、方向性として、医療、福祉にかかわって宿泊、業務とし、対象の方からの参画についての確認が何とかとれ、それに向けて事業化するめどが概括的に立った状況から、今回お願いをしているところでございます。

●高野会長 9枚目のスライドを出していただけますでしょうか。

この図によりますと、組合が設立認可をする前に、我々のところでの都市計画変更といえますか、同意等々があり、都市計画変更が認められるという順番になっていますけれども、採算の詳細については、設立認可をしてから具体的なことが出てくるということです。

そして、蓋然性といえますか、大体担保できるだろうという段階で都市計画変更を行い、それを踏まえて組合設立認可を行うというようなことが都市計画法あるいは市街地再開発法に基づく制度設計となるのだと思うのです。

組合設立認可というのは都市計画変更後でなくてはいけないとなっていましたか。

●清水事業推進担当部長 そのとおりでございます。

●高野会長 ですから、都市計画変更は組合設立前に行うという制度設計になっているということで、今、齋藤委員がおっしゃった詳細の採算や事業性については、あくまでも蓋然性といえますか、ある程度の見込みをこれまでの準備組合との議論の中で確認をしながら進めていかざるを得ないことになっているということでございます。

●齋藤委員 説明がちょっと下手だったと思うのですが、今までの再開発にかかわる流れの中でいくと、ホテルでやむなしというのが一つのソリューションになってしまうのだらうと思うのです。3年前に決めたものを簡単に変えるなどと言っても、環境変化に対応していかななくてはいけないわけですから、それはそれで受けとめざるを得ないのだらうと思います。なぜならば、その考え方としては、地権者が主体となって決めるという前提の中で組織運営などをやっているからです。

そこで、もし変えるということであれば、当然、それなりの負担をするという覚悟が必要で、こちらのほうが必ず得なのだとして出ればいいのです。しかし、今のお話ですと、病院なんかは採算性が全く合わないということなわけです。いや、それでも市民にとっての価値として、ホテルより病院なのだということに納得するためには、それを税金なり交付金なりで補填していきますよという覚悟が要るのだらうと思います。

逆に、ホテルは本当に逼迫しているのかです。一つに、雇用をつくと前から言っていますけれども、市としては非常に大事なことで、インバウンドのお客さんに頼りたい、これが市にとってプラスになるのだということであれば、本当にホテルがためになるのかなど、いろいろ検討しなければいけない項目があるわけです。そして、それらは全てビジネスの話なのです。ですから、ちゃんと要件を決めて整理してもらわないと、簡単に挙手をして決めようというような問題ではないということをお願いしたいのです。

●高野会長 今、ご発言の中で整理しないととありましたが、具体的にはどういうイメージですか。

●齋藤委員 例えば、病院が一番いいのだと。だから、採算性もきっちり担保するようにするから方向性を変えましょうというお願いを地権者側にするかということなのです。

または、札幌市としてお金を出すとしても、ホテルのほうが全体にとっては得なのだ、価値があることなのだということであれば、それなりの裏づけがないと声高に主張ができないのではないかと思います。

ですから、ポイントを整理して、かつ、定量的な裏づけを試算していただいて議論する必要がありますねという話です。

●高野会長 これは一般論で結構ですが、仮に、事業者同士の採算性に見合わない場合は、公共がもっと積極的に関与するなり、施行者を変えるなりというスキーム変更を行うということになるのだと思うのですが、そういう場合になると、そこに公共事業としての色を強くして補助金等をさらに加えていくとか、市の負担金がふえていくとかというようなスキームの変更が想定されますでしょうか。

●清水事業推進担当部長 先ほど別の委員の方からもお話がありましたが、平成26年時点で皆さんのご議論の中で医療・福祉系と認めていただいたものの重さというのは私どもも非常に強く感じているところがございますが、その時点では、医療・福祉系の企業が入居しても、その企業の事業採算性がとれ、なおかつ、再開発事業としても採算がとれるという概括的な見込みのもとでご提案をしたという背景がございます。

しかし、残念ながら、建設費の高騰、あるいは、医療報酬等の問題等から医療系の企業が撤退されたという流れの中、地権者の多くの方々が参加されている準備組合の中で改めてご議論がなされ、今回、医療・福祉系から宿泊・業務系とすることについてのご確認をとっていただいた上での提案となっており、医療・福祉系にかわる宿泊・業務系の企業の方々の事業採算性、あるいは、再開発事業としての事業採算性は概括的にとれているのだと思います。

そこで、採算がとれない医療・福祉系をもう一度参画企業に入れることができないだろうかということ。また、採算がとれない部分に対し、公共事業的に何らかの形で税金を投入する方法がとれるのかどうかについてでございます。

これも一般論ではございますけれども、もし仮にそういうことになるのであれば、通常の再開発事業とは異なるやり方になりますことから、恐らく、もっと大きな議論が必要になります。つまり、この北8西1地区について、再開発事業ではないスキームで、どういうものを用途として、どういう手法で、何を入れるべきかという根幹的な議論から始め直すことになると思います。その上で、それに投入する税金が適正な規模なのかなど、もう一回リセットした上での議論になるかと思えます。

そうなりますと、先ほど申し上げましたとおり、昭和の時代からずっと待っていただいている地域の皆さん、多くの地権者の方々がご議論をされてきて、何とかここまでまとめてきた内容が全くもってゼロからになってしまうおそれがあることがわかれば、これはこれで非常に大きな問題となりまして、私の一存でできるできないと言える状況ではございません。

●高野会長 ほかにご意見はございますでしょうか。

それでは、池田委員、お願いいたします。

●池田委員 今の議論に似ている話なので、させていただきたいと思えます。

医療、福祉というものが採算性で判断されているのかなという疑問を持ちます。市民、ましてや、近隣の方々も含めてになるのかと思えますが、医療が必要だという話でしたよね。また、先ほど2025年の超高齢社会に向けてという話もありましたけれども、そういった方向に向けてどういったものが必要なのか、本当に医療、介護が必要なのか、もしそれをやるとしたら、先ほど一般論であるという前置きで説明がありましたけれども、一から始め直す必要があるということと今までと違った形になるのだということでした。

ただ、これまでの議論の中で、これまでやってきたとおりにはうまくいかないのだ、今の状況に合わせて考えていく必要があるのではないのかという意見があったかと思うのですけれども、まさにそういうことが本当に問われているのではないのかなと思います。

ホテルで採算が合って、市民の生活にとってどういうよいことがあるのかも含めて、そういった立場でしっかりと議論をしていくことが本当に大事なのではないかなという思いで聞いていました。

医療に関しても、これから再開発の中で医療が入ってくるというところもありますけれども、医療ツーリズム、あるいは、海外から治療にやってくる人たちのための医療であれば地域の住民のものではないなと思いますので、地域住民の立場に立ってこの地域をどうしていくのかということが問われているのだらうと思うのです。

また、老朽化している建物のこともありましたけれども、段々と話の中でもっと整理をしていく必要があるのだという声も出されてきておりますので、そういったことをもう少し十分に議論した上で考えていく必要があるだらうと思います。

私としては、医療、福祉をしっかりと位置づけていくことにもう一度チャレンジし、何らかの形でうまくいくように、採算がとれることも含め、札幌市が後押しをしていくべきではないのかという意見を述べておきたいと思います。

●高野会長 それでは、紫藤委員、お願いいたします。

●紫藤委員 今、皆様方のご意見をお聞きしておりました、迷走し始めているなと思いました。これは、最後の今後のスケジュールで事が決まるのかなと思っておりましたら、また過去にさかのぼったお話が出てました。3年前ですか、私は今回新任されましたので、当初はかかわっておりませんでした。ここにお集まりの委員の皆様方として、医療機関が入っての案であれば、しゃんしゃんとスケジュールに入っていたのかなと思います。しかし、予定が変更になり、医療機関が抜けるのだというところから、そもそもはという原点論の話になり、慎重に審議したらどうか、もう一回仕切り直しをしたほうがいいのではないかという話になっているわけです。しかし、昭和といいますか、30年前、40年前の話が出ていましたけれども、この案をご破算にして、一からこの北8西1地区の開発の新たな案をもう一度つくることが可能なかどうかですよね。

今、地権者は高齢化していると思いますが、お幾つの方なのでしょう。今、日本全国で廃屋問題があります。地権者がどうなっているのかがわからなくなって、取り壊しの問題など、いろいろなことがあって、大変な作業をしなければいけないのです。私も会議所のキャビネットをやらせていただいておりますが、いろいろな案件がございます。札幌の中の再開発事業というのは、ここにとどまらず、これからももっと大きな課題が山ほどございます。

そんな中、これまで、都市計画審議会の過去の委員の方々も一生懸命議論をされて、問

題解決能力を発揮しようということやっておられているわけですが、私も一番感じたところは、今、委員になっておられる皆さんはレベルが高くて、それはおかしいのではないかというご意見は一つもないことです。ただ、では、どうするのですかと言われたときに問題解決にはつながらないのです。

ですから、ベストの3年前の案を掘り起こし、もう一回解析をしたところで何が生まれるのかということです。ベターな案、いわゆる医療機関を抜いた案でいかがでしょうかという市側のご意見があったと思うのですけれども、それは落とすどころを考えて、苦しいご説明であったなという気がいたします。札幌市も決して医療機関が抜けていいのだなんて思っておられないと思います。残念、無念ながら抜けてしまったのです。そこでどうするのですかという話だと私は感じております。

先ほど、委員の皆様方から医療機関とありましたが、これは当然ですよ。個人的な民間病院だけに限らず、公助、共助という立場から、全市民、全道民にとって、高齢化の問題は大変で、急性期も慢性期も含め、充実を見ていかなければいけないわけで、私も医療機関が抜けるというのは大変残念でなりません。ただし、だからといってこの再開発をもう一回仕切り直すということについては大変懸念をいたします。

●高野会長 ご意見等については大体出そろったと感じます。

地権者の方にもいろいろなご意見があるということがあります。また、きょうの審議会の中でも、さらに時間をかけて、次回あるいは次々回に延ばし、きょう結論を出すべきではないというご意見も出されているところがございますけれども、やはり、地権者の方がずっと望んでおられることで、今回ここで採決をしないとしますと、組合の設立が1年度おくれるといったようなこともあるようですし、事業の進捗もおくれるということです。

ここで、時間をかけて、例えば意見書の内容をさらに精査していくということもありましたが、事務局としても、これらの内容についてはそれ相応に把握していると感じましたので、これ以上の時間をかけても今以上に新たな事実等が出てくるとも私は感じられません。

また、病院について、さらに新たな医療機関等に声をかけていくというお話もごもっともかと思いますが、この事業スキームの中では、駅前地区という非常に地価の高いところにおいて、旧来ではないケア型の医療施設についての採算を考えるとかなり厳しいと感じております。もしそれを入れるとなると、先ほどご説明いただいたように、事業スキームを全く新たにして、公共事業でやり直すといったようなことになるわけでございます。

そういうふうに考えていきますと、さらに時間をかけてというご意見もあるところではありますが、私としては、本日採決をさせていただき、皆さん方のご意向を賛成、反対でとらせていただきたいと思いますと考えております。

皆さん方にそれぞれご意見はあろうかと思いますが、それぞれの立場を考えます

と、これ以上の時間が余り有効に活用されるとは判断できませんので、採決していただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

岸本委員、お願いいたします。

●岸本委員 私自身の見解というわけではないのですが、今回の事業スキームがいわゆる権利変換方式といわれる第一種市街地再開発事業であるということからするならば、あくまでも地権者のコンセンサスを前提にして、札幌市としては公共性の観点から計画内容を変更などするときにチェックをかけるというところにとどまるということです。ですから、病院であるにこしたことはないけれども、税金を投入し、事業スキームを変え、これから一から全部やり直すということはしないと。

地権者の一部から、この議論、あるいは、コンセンサスを得るプロセスに対して疑義が出ているということは事実かと思いますが、地権者の多くがコンセンサスを持って事業計画の内容の変更決定を認めていただきたい、公共性の観点から問題がないということ認めていただきたいということがあるのであれば、審議会としては、そのコンセンサスを前提に、公共性の観点から問題があるかどうかをチェックするという立場から評決に入ることについて異議を唱えるものではありません。

しかし、逆に言えば、地権者のコンセンサスが成り立っていることが前提であるとするならば、本日、一部指摘があるように、一部の地権者の方から何らかの形で運営のやり方等に意見あるいは批判が出ていることに鑑みますと、私はこの方の意見を代弁するつもりでもなく、中立の立場で主張するわけですが、確かに、一人でも反対があれば計画の変更ができませんということでは当然ないわけですが、今後、地権者のコンセンサス形成に対してより慎重に、準備組合及び準備組合と協力する関係にある市の当局の方々に可能な限り丁寧な運営を持ってコンセンサスを形成していくようお願いをしたいと思います。それが前提となっているのであれば、このたびの計画変更の議決をとることについては反対するものではありません。

1点だけお願いを申し上げた次第でございます。

●高野会長 今のご意見を要約しますと、準備組合等々のコンセンサスについて、なるべくであれば全員一致のコンセンサスを得られるよう、今後のこういった類いの事業についてもぜひとも市として努力をしていただきたいということだと拝聴いたしました。

●岸本委員 あくまでも、地権者の方々から自立的に原案が出てくるわけですから、市として、これをやりなさい、あれをやりなさい、それは認めませんというように強権的に入っていく制度ではないということはわかった上で、ただ、可能な限り、地権者の方々の最大のコンセンサスが得られるように事業が行われ、それによって公共性が確保されることが第一種市街地再開発計画のあるべき姿だと思うのです。

だからといって、市の当局の方々にこれをやりなさい、あれをやりなさいと言うわけではないのですけれども、可能な限りコンセンサスが取りつけられるよう、この事業について、できるところはやっていただきたいという意見です。

●高野会長 これについて事務局としてはいかがですか。

●清水事業推進担当部長 大変ありがたい貴重なお話だと思っております。

私どもも、これまでの経緯の中で、準備組合からのご報告、あるいは、実際に我々職員がその場にいたときの確認状況等を踏まえての今回の意見書の取り扱いでございますが、冒頭にご説明いたしましたとおり、今後、いただいたご意見については可能な範囲で施設計画に反映するだけでなく、より多くの地権者の方々の合意形成につながるよう、引き続き準備組合の皆さんとともに努力してまいりたいと考えております。

●高野会長 それでは、採決に入らせていただきますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●高野会長 議案第2号、第3号の北8西1地区関連につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●高野会長 では、賛成多数と認めます。

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。

長時間、まことにありがとうございました。

それでは、事務局から連絡事項等ございましたらお願いします。

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。

事務局から連絡事項が2点ございます。

まず、1点目ですが、前回の都市計画審議会でご説明いたしました土地利用計画等検討部会ですが、8月21日月曜日に第1回目の部会を開催いたしました。委員の皆様には既に当日の部会の会議資料を送付させていただいたところでございます。

なお、審議内容につきましては、現在、議事録を作成中であり、でき上がり次第、皆様に送付させていただきますので、ご確認ください。

また、2点目ですが、次回の審議会は、平成29年11月20日月曜日の午後1時30分から、会場は、今回と異なりまして、7月の第2回審議会で使用しました北海道経済センター8階Bホール第1号会議室を予定しておりますので、よろしくをお願いいたします。

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95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95回札幌市都市計画審議会出席者

委員（24名出席）

池田 由美	札幌市議会議員
磯部 哲志	北海道警察本部交通部長（松木平政行 代理出席）
岡本 浩一	北海学園大学工学部教授
小川 直人	札幌市議会議員
岸 純太郎	北海道建設部まちづくり局長（大條雅昭 代理出席）
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
倉内 公嘉	北海道開発局開発監理部次長
小須田悟志	札幌市議会議員
齋藤 俊一	市民
笹川貴美雄	市民
椎野亜紀夫	札幌市立大学デザイン学部准教授
紫藤 正行	札幌商工会議所副会頭
しのだ江里子	札幌市議会議員
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 達也	札幌商工会議所住宅・不動産部会部会長
濱田 康行	公益財団法人はまなす財団理事長
日沖 智子	市民
福田浩太郎	札幌市議会議員
松浦 和代	札幌市立大学大学院看護学研究科長・教授
丸山 博子	丸山環境教育事務所代表
よこやま峰子	札幌市議会議員