

平成30年度第2回

第99回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成30年7月26日（木）
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	2
	◎北6条東3丁目周辺地区地区計画について	2
	◎屯田中部地区関連について	8
	◎新さっぽろ駅周辺地区関連について	15
	◎北3東11周辺地区関連について	38
	◎第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画等の 見直しについて	40
4	閉会	49

第99回（平成30年度第2回）札幌市都市計画審議会

1 日 時 平成30年7月26日（木）午後1時30分～午後5時11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 中田 雅幸

まちづくり政策局都心まちづくり推進室長 高森 義憲

まちづくり政策局札幌駅交流拠点推進担当部長 稲垣 幸直

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

4 議 事

【諮問案件】

議 案 第1号 札幌圏都市計画地区計画の決定【北6条東3丁目周辺地区】

【事前説明案件】

事前説明 第1号 札幌圏都市計画用途地域の変更

【屯田中部地区、新さっぽろ駅周辺地区】

事前説明 第2号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更【屯田中部地区】

事前説明 第3号 札幌圏都市計画高度地区の変更

【屯田中部地区、新さっぽろ駅周辺地区】

事前説明 第4号 札幌圏都市計画防火地域及び準防火地域の変更

【新さっぽろ周辺地区】

事前説明 第5号 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更

【北3条東11周辺地区】

事前説明 第6号 札幌圏都市計画地区計画の決定

【新さっぽろ周辺地区】

事前説明 第7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 第8号 札幌圏都市計画地区計画の変更

【JR苗貿易周辺地区】

【関連説明案件】

関連説明 第1号 第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画等の見直しについて

①都心における開発誘導方針（素案）

②市街化調整区域の保全と活用の方針（素案）

第 99 回 都市計画審議会 案件一覧

【諮問案件】

(市決定)

議 案 第 1 号 札幌圏都市計画地区計画の決定【北 6 条東 3 丁目周辺地区】

【事前説明案件】

(市決定)

事前説明 第 1 号 札幌圏都市計画用途地域の変更【屯田中部地区、新さっぽろ駅周辺地区】

事前説明 第 2 号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更【屯田中部地区】

事前説明 第 3 号 札幌圏都市計画高度地区の変更【屯田中部地区、新さっぽろ駅周辺地区】

事前説明 第 4 号 札幌圏都市計画防火地域及び準防火地域の変更【新さっぽろ駅周辺地区】

事前説明 第 5 号 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更【北 3 東 11 周辺地区】

事前説明 第 6 号 札幌圏都市計画地区計画の決定【新さっぽろ駅周辺地区】

事前説明 第 7 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 第 8 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【J R 苗穂駅周辺地区】

【関連説明案件】

関連説明 第 1 号 第 2 次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画等の見直しについて

①都心における開発誘導方針（素案）

②市街化調整区域の保全と活用の方針（素案）

第 99 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 6 条東 3 丁目周辺地区	地区計画の決定	議案第 1 号	第 1 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	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	事前説明第 1 号 事前説明第 2 号 事前説明第 3 号 事前説明第 7 号
	②	新さっぽろ駅周辺地区関連	用途地域の変更 高度地区の変更 防火地域及び準防火地域の変更 地区計画の決定	事前説明第 1 号 事前説明第 3 号 事前説明第 4 号 事前説明第 6 号
	③	北 3 東 11 周辺地区関連	第一種市街地再開発事業の変更 地区計画の変更	事前説明第 5 号 事前説明第 8 号

【関連説明案件】

順番等		案件概要	
		名称	番号
①	第 2 次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画等の見直しについて ①都心における開発誘導方針（素案） ②市街化調整区域の保全と活用の方針（素案）	関連説明第 1 号	

1. 開 会

●事務局（大山調整担当課長） 定刻となりました。

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

ただいま、委員24名のうち、22名の方がおそろいでございます。定足数に達しておりますので、ただいまから、第99回、平成30年度としましては第2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地域計画課調整担当課長の大山でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

それではまず、資料の確認をさせていただきます。

議案書、パワーポイント抜粋資料につきましては事前に送付させていただいておりますが、本日も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、各委員のお席には、向かって左手に、配付資料1として会議次第、配付資料2として両面印刷の案件一覧・案件グループ分け、配付資料3として両面印刷の委員名簿・座席表がございます。向かって右手には、議案第1号の参考資料及び関連説明第1号の資料1、資料2及び資料3の修正版がございます。

ご確認をお願いいたします。

次に、新たな委員の委嘱につきましてご報告させていただきます。

市議会議員の職を有している委員として新たに委嘱させていただいております。

こじま様、その場でご起立いただけますでしょうか。

こじまゆみ委員です。

今後ともよろしくお願ひいたします。

続きまして、連絡事項です。

椎野委員及び中村委員からは本日欠席す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及び都心まちづくり推進室から関係職員が出席しております。

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。この後、会長による議事録署名人の指名があり、その後に議事に入りますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、高野会長、よろしくお願ひいたします。

2. 議事録署名人の指名

●高野会長 議長を務めます高野です。どうぞよろしくお願ひいたします。

大変お暑いですので、上着は脱いでいただければと思います。

最初に、今回の議事録署名人を指名させていただきます。

濱田委員と齋藤俊一委員にお願ひいたします。

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。

先ほど申し上げましたように、場内の写真撮影は、以降はご遠慮いただきますよう、よろしくお願いいたします。

配付資料1が机上にあると思いますけれども、本日の議事は、諮問案件1件、事前説明案件8件、関連説明案件1件となります。

配付資料2の裏側に案件グループ分けがあります。議案が多数ありますけれども、関連性の強いものを取りまとめておまして、諮問案件として、北6条東3丁目周辺地区地区計画が一つ、事前説明として、①から③の三つ、関連説明は一つとしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

また、諮問案件については、都市計画審議会として同意をするかどうかの採決を行います。その際には、挙手をもって確認させていただきますので、ご承知おきくださいますようお願いいたします。

◎北6条東3丁目周辺地区地区計画について

●高野会長 それでは、諮問案件であります議案第1号の北6条東3丁目周辺地区地区計画の決定に入りますので、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。

議案第1号北6条東3丁目周辺地区地区計画の決定についてご説明いたします。

本案件は、都市計画提案制度に基づき、地区計画の決定の提案があり、それに基づいて都市計画の決定を行うものです。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

説明事項としましては、地区の概要、都市計画提案までの経緯、都市計画提案内容、本市の判断、都市計画法に基づく案の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です。

こちらは、当地区周辺の空中写真です。JR札幌駅から東へ約400mのところ position し、赤色の線で囲まれている部分が今回提案のありました区域であり、北6条東2丁目から4丁目の3街区にわたって札幌総合卸センターが立地しているところです。

当地区周辺の道路状況は、スクリーンに示しているとおりです。このうち、市道東4丁目線につきましては、第2次都心まちづくり計画の中で都心まちづくりの展開軸であるいとなみの軸に位置づけられております。

次に、地区周辺の土地利用状況についてです。

なお、画面の矢印は撮影方向を示しております。

写真①は、市道東2丁目線からこの地区を東西方向に貫通する通路を撮影したものです。こちらは敷地内の通路になりますが、卸センターの関係者を初め、一般市民も利用しております。東3丁目街区、東4丁目街区にも同様の通路があります。

写真②は、市道東4丁目線にて北側を撮影したものです。東4丁目線は、当地区に面する部分は片側1車線になっております。

写真③は、写真②と同じ方向で当地区に面している市道東4丁目線部分を撮影したものです。歩道幅員が1m程度であり、狭い状況です。

写真④は、市道東4丁目線から地区北側の隣地境界線部分を撮影したものです。当地区内の敷地境界線部分は通路状になっており、当地区外である写真の右側には住宅が立地しております。

次に、都市計画の決定状況についてです。

現在、当地区の用途地域は商業地域に指定されており、容積率は400%、建蔽率は80%です。高度地区については、60m高度地区に指定されております。

なお、地区西側の白色の部分につきましては、高度地区による高さの制限の定めがないところです。

次に、地区内の土地利用現況についてです。

当地区は協同組合札幌総合卸センターが3街区にわたって事務所や倉庫などを整備している状況です。

次に、都市計画提案までの経緯についてです。

まず、今回の提案者は、協同組合札幌総合卸センターです。この組合は、昭和41年に卸売り業者を集団化することで店舗倉庫の狭隘と分散や経費増大による利潤の低下等を解決し、企業の合理化や体質改善をすることを目的に合計35社の企業によって創設され、現在は30社の企業で構成されております。

当地区内には、先ほどご説明したとおり、組合が所有する施設が3街区にわたって整備されており、これらの建物は組合創設と同時期に整備されたものです。整備後は、増築や設備の更新などを行いながら現在まで利用しております。

これらの建物の現状としましては、まず、建物が整備されてから50年以上が経過していることにより、建物や設備が老朽化し、それに伴い補修費が増大している状況です。また、建物が現行の建築基準法の耐震基準を満たしていないため、耐震改修の検討を行いました。1棟の建物を複数の組合員で所有しているため、個別自社の持ち分だけの耐震改修が困難な状況です。

このことから、建物を耐震改修して今後も利用していくのではなく、組合として、建物の建てかえを念頭に置いた3街区一体での再整備に取り組むことが必要であるという考えに至りました。

これを受け、組合では、平成19年に理事会において再開発委員会の立ち上げを決定しました。立ち上げから建てかえの決定に至るまでの経緯はスクリーンの表に示すとおりであ

り、再開発委員会の立ち上げを決定してから10年以上が経過した平成30年に新事務所ビルの建築計画がまとまりました。

東4丁目街区に新事務所ビルを集約して建築することで土地があくことになる東2丁目街区、東3丁目街区については、他の民間事業者に土地の売却を行うことになりました。卸センターの機能は東4丁目街区に集約することになりますが、現在まで3街区一体で土地利用を行ってきた当地区において、今後も3街区一体でまちづくりの方向性を共有して開発を誘導していくことが望ましいという考えに至り、協同組合札幌総合卸センターから3街区一体での地区計画の決定に関する都市計画提案が行われました。

次に、提案された都市計画の内容についてです。

まず、提案要件への適合状況ですが、計画提案者の資格、提案の規模、土地所有者等の同意の条件は、いずれも法的要件を満たしております。

次に、地区計画の具体的な内容ですが、地区計画の目標として、商業や業務、居住の機能等の当地区にふさわしい都市機能の集積による複合的な土地利用を図るとともに、歩行者ネットワークの形成などにより、魅力ある都市空間の形成を図ることとしております。

次に、区域全体の方針としましては、現状として、敷地内の通路を卸センター関係者以外の一般市民も通行していることを踏まえ、地区内の北側には、JR札幌駅から都心の東側へとつながる東西方向の歩行者ネットワークを形成し、地区内及び周辺地区を含めた歩行環境の向上を図ることとしております。地区内の道路沿いには、歩行者が安全で快適に通行できるよう、ゆとりと潤いを感じられる歩行者空間を整備することとしております。また、市道東4丁目線はいとなみの軸に位置づけられていることから、歩行空間と一体的に活用するにぎわいを創出するための機能を低層部に配置することとしております。

これらの方針の実現に向けて、まずは開発の計画が先行している東4丁目街区に地区整備計画を定めます。東4丁目街区に建築される新事務所ビルは、現在当地区に定められている用途地域等で指定された容積率や建蔽率、高さの基準を満たすものであり、容積率の緩和などは行わない計画です。

なお、その他の街区につきましては、具体的な計画が見えてきた段階で地区整備計画を定める地区計画の変更の提案を行う予定であるとのことです。

今回、地区整備計画を定める東4丁目街区には、地区施設として、区域の道路沿いには歩道沿い空地进行、区域の北側には区域外の住宅等に対する緩衝を意識した緑豊かな歩行者空間である緑道を位置づけることとしております。

次に、建築物に関する制限についてです。

まず、用途の制限ですが、当地区に指定されている商業地域で建てられる用途のうち、土地の高度利用や都市機能の集積を図るため、戸建て住宅などの住宅や近隣の住環境の保護などの観点から、工場や風俗系施設などは建てられない制限にすることとしております。

次に、容積率、敷地面積、建築面積の最低限度ですが、土地の高度利用を図るため、それぞれ表に示している数値を定めることとしております。

さらに、壁面の位置についてですが、地区施設で位置づけた歩道沿い空地や緑道を担保するため、スクリーンの緑色の範囲内には建物を建てられないようにすることとしております。その他、形態または意匠の制限として、札幌市景観計画における行為の制限に準ずることなどを定めることとしております。

次に、以上の提案を受けました本市の判断についてです。

当地区は、本市の都市づくりに関する基本的な指針である第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて位置づけられている都心に位置しており、都心にふさわしい土地の高度利用を図るほか、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えるなど、より魅力ある都心空間を創出することが求められております。

また、都心のまちづくりの指針である第2次都心まちづくり計画において、ターゲットエリアの一つである創成イースト北エリア、交流拠点の一つである札幌駅交流拠点と連携したまちづくりを展開する範囲に位置づけられており、さらに、市道東4丁目線は都心まちづくりの展開軸であるいとなみの軸に位置づけられています。

これらの位置づけから、当地区では、創成イースト北エリアを含む創成東地区の職、住、遊を支える多様な機能の複合化や街区整備に合わせた歩行者ネットワークの形成などが求められております。

今回の提案は、商業や業務、居住の機能等の当地区にふさわしい都市機能の集積による複合的な土地利用を図るとともに、歩行者ネットワークの形成などにより、魅力ある都市空間の形成を図るものです。これは、第2次札幌市都市計画マスタープランで目指すこととしている都市機能の集積、高度化や、魅力ある都心空間の創出につながると考えられることから、提案に基づいた都市計画の決定が必要と判断いたしました。

本市で作成した地区計画の案については、提案内容から一部字句の整理を行ったものです。

最後に、都市計画法に基づく案の縦覧についてです。

都市計画法に基づく案の縦覧を6月29日から7月13日まで行いましたが、意見はありませんでした。

以上で議案第1号北6条東3丁目周辺地区地区計画の決定の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

●高野会長 本件は、前回に事前説明をいただいたものです。

ただいまの説明についてご意見やご質問があればお願いいたします。

●伊藤委員 この地区計画の中では土地利用の方針について書かれておりますけれども、

(1)の土地の合理的かつ健全な高度利用を促進するということについて、具体的に、何を合理的にして、どう健全にしていくのかをお聞きします

また、(5)の緑豊かなまち並みを形成するため、敷地内の緑化に努めると思いますけ

れども、どの程度するのかについて伺いたいと思います。

●二宮地域計画課長 まず、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進することについてです。

今回、東4丁目に整備される建物については、先ほどご説明したとおり、現在定められている用途地域、そして、建蔽率、容積率の範囲内で建築できるものであり、高度地区の制限の範囲内でもあります。

そういった中、都心に近い大きな街区が3街区一体で土地利用転換が図られるということですが、敷地を細分化し、細切れで土地利用されないよう、敷地面積の最低限度を定めております。

なお、こちらは、1,000㎡となります。

また、低利用の土地利用を避けることから、こちらは400%の区域であります。容積率の最低限度を150%と定めております。あわせて、建物の建築面積の最低限度も200㎡と定めておりますので、小さな建物が建ち並ぶことにならないように制限しております。

これが最低限の合理的かつ健全な高度利用を推進するために定めた都市計画の内容です。

次に、2点目の緑化についてです。

札幌市の緑の保全と創出に関する条例の中で第13条に基準があります。1,000㎡以上の建物を建てる際に基準を満たす必要がありますが、それにプラスして、今回は緑道を北側に整備することになります。この緑道の中で隣接する北側の建物との間に緩衝の意味を込めて緑を配置する計画です。

●伊藤委員 今のご説明は、小さな建物が建ち並ぶことを制限しているというようなお話だったかと思います。

ただ、この地域は、前日も議論がありましたけれども、新幹線の駅が近くに整備されることになっているため、都心の中心部としてこれから開発されていく地域なのだろうと思います。札幌の魅力と売りは、広大な大地や豊かな自然環境、積雪寒冷地や食文化ということで、札幌の魅力をまちの中心にどういうふうに広げていくかがすごく大事になると思うのです。

今、いろいろな都市に行っても、駅舎から出ると高い建物があり、そのまちの特徴がわかりづらいというか、印象に残りづらいまち並みになっているな、国際競争力が大切と言いながら、まちづくりが平均化しているのかなと思います。そんな中、札幌らしさを考えたまちづくりがとても大事だと思うので、そこら辺も考えていただきたいと思います。

また、緑化についても、異常気象などがある中、環境を守っていく、特に札幌市は、「環境首都・札幌」宣言をしているまちですので、しっかりと進めていただきたいということを発言しておきたいと思います。

●二宮地域計画課長 今ご指摘いただいた点については、この後にご説明いたします都心における開発誘導方針にも盛り込んである内容となります。今いただいた意見も踏まえるとともに、この3街区のまちづくりも含め、都心のまちづくりを進めていきたいと考えております。

●高野会長 ほかにございませんか。

●田中委員 今出た緑道についてです。

街路樹や植栽が植えられると思いますが、植えた後の管理は誰がやるのでしょうか。

●二宮地域計画課長 こちらは、新しく整備される卸センターの敷地内の民地となりますので、卸センターで管理することになります。

●田中委員 それについて、こうしなさい、ああしなさいという規制はあるのでしょうか。

●二宮地域計画課長 この建物を建てる際、緑道の部分は地区施設という都市計画の位置づけになりますが、この整備や維持管理について札幌市と協定を結び、そこで担保することになります。

●高野会長 ほかにございませんか。

●田作委員 関連すると思いますが、7ページの3-1の周辺状況の写真についてです。

3丁目から2丁目の方向に撮ったものはあるのですが、東4丁目の写真がなく、現況がわからないのです。緑道をつくる境のところの写真はありますか。

●二宮地域計画課長 4丁目は、今、解体工事が終わり、更地になっており、工事の仮囲いがされておりますので、その写真は準備しておりません。

●田作委員 お隣はどうなっているのですか。今回の敷地の赤色の線の北側についてはどうですか。駐車場があつて、民間の住宅があるのかなと思いますが、そういう認識でよろしいですか。

●二宮地域計画課長 そうです。そして、右側にはバスが並んでいます。

●田作委員 駐車場のようなイメージなのですね。

●高野会長 ほかにございませんか。

(「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。

議案第1号の北6条東3丁目周辺地区地区計画の決定につきまして、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 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。

◎屯田中部地区関連について

●高野会長 引き続きまして、事前説明案件に移ります。

事前説明第1号から第3号及び第7号の屯田中部地区関連につきまして、準備ができましたら担当からご説明をお願いします。

●二宮地域計画課長 地域計画課長の二宮です。

事前説明案件グループ分け①の屯田中部地区関連について、事前説明の第1号から第3号及び第7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、都市計画提案内容、本市の判断、条例に基づく原案の縦覧、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。

当地区は、JR札幌駅から北へ約9kmのところに位置しています。

こちらは、当地区周辺の空中写真です。黄色の線で囲まれている部分が地区計画区域です。

当地区は、北側は屯田防風林、西側は安春川に接する平たん地です。また、地区内には、屯田第2横通や屯田4番通などの都市計画道路が整備されております。さらに、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ました。本市では、この開発に合わせ、将来にわたって調和のとれた良好な市街地が形成されるよう、平成8年に地区計画を決定しました。

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です。

用途地域は、スクリーンに示すとおり、幹線道路沿道に主に第一種住居地域、その後背には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、工場などを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。

地区計画では、用途地域の規制を補完し、その地区の実情に応じたよりきめ細やかな制限を行うため、スクリーンに示すとおり、当地区を8地区に区分しており、戸建ての専用住宅を主体とした低層専用住宅地区、専用住宅のほかに小規模な店舗や事務所を兼ねる住宅等が立地できる低層一般住宅地区、中高層の集合住宅を主体とした集合住宅地区、日用品の販売を主たる目的とする店舗や事務所等が立地する利便施設地区、地区内幹線道路や低層住宅地に接し、店舗、事務所等と住宅が協調できる一般住宅A地区、都市計画道路に面する大きな街区で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、地区内の中心的な街区にふさわしい土地利用と良好な街区の形成が図られる近隣センター地区、工業機能などが立地する工業業務地区に区分されています。

当地区については、これまで、土地利用の状況の変化や法制度の改正に応じ、地区計画の部分的な変更を行ってまいりました。

次に、都市計画提案の内容についてです。

内容については添付資料として事前に送付している都市計画の素案に記載しておりますが、提案の趣旨としましては、長期的に未利用の状況にある土地の活用を目的に、用途地域、特別用途地区、高度地区、地区計画の変更を行うこととしております。

まず、提案要件への適合状況ですが、計画提案者の資格について、本案件の提案者は提案区域の土地所有者である北海道住宅供給公社ですので、その他の条件も含めて法的要件を満たしております。

次に、今回提案された変更区域ですが、地区計画区域内の中心部付近の屯田8条7丁目の一部にある1街区です。都市計画道路屯田第2横通の西側に位置する街区で、スクリーンに示しますように、現在、屯田第2横通沿いでは、児童会館や保育所、事務所などが立地しておりますが、その他大部分は未利用の状況です。また、地区周辺には、戸建て住宅が立地しており、地区公園である屯田公園があります。

当地区は、地区計画において、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地区として決定されましたが、大部分が長期にわたり未利用な状態にあることから、提案では、当地区外の南北にある地区と同様に、屯田第2横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、その後背の地区は専用住宅や小規模な店舗や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います。

具体的な変更内容について、用途地域の変更からご説明いたします。

現在の用途地域は、第一種住居地域に指定されておりますが、屯田第2横通の中心から西側に50mを超える部分については、先ほどご説明した考え方にに基づき、低層住宅に係る良好な住環境の保護を目的とした用途地域である第一種低層住居専用地域に変更することとしています。

次に、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。札幌市では、第一種低層住居専用地域のうち、容積率が80%、建蔽率が40%の区域について、戸建て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、戸建て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。

この全市的な指定の考え方にに基づき、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更する提案に合わせ、新たに戸建住環境保全地区を定めることとしています。

次に、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に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。この変更の提案についても、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、建築物の最高の高さが18mまで建てられる18m高度地区を指定していますが、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こととしています。

北側斜線高度地区とは、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域において、隣接する北側の敷地への日照を確保するため、対象建築物の北側部分の斜線制限を行うものです。

次に、地区計画の変更についてです。

用途地域を第一種低層住居専用地域に変更する区域は、一般住宅B地区から専用住宅のほか小規模な店舗や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することとしています。低層一般住宅地区は地区計画で建築物の用途の制限は定められておりませんので、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。

その他の変更はスクリーンに示しているとおりでありますが、大きな変更としましては、敷地面積の最低限度が1,000㎡から200㎡に変更となります。これにより、大きな敷地面積を必要としない戸建て住宅などが建築可能になります。

当地区の西側を変更することで一般住宅B地区の土地利用の方針にある大きな街区形状が変更となることから、当地区の東側は一般住宅A地区に変更することとしています。こちらの変更につきましてもスクリーンに示しているとおりでありますが、大きな変更としましては、先ほどの変更と同様に、敷地面積の最低限度が1,000㎡から200㎡に変更となります。

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です。

当地区は、本市の都市づくりに関する基本的な指針である第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて位置づけられている郊外住宅地に位置しており、地域特性に応じた郊外住宅地の居住環境の維持・向上などが求められております。

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

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て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、取り組み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と判断いたしました。

本市で作成した地区計画の原案については、提案内容から一部字句の整理を行ったものですが、制限内容は提案のとおりです。

次に、条例に基づく原案の縦覧についてです。

本審議会に先立ちまして、札幌市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく原案の縦覧を6月26日から7月10日まで行いましたが、意見はありませんでした。

最後に、今後のスケジュールについてです。

本審議会ですべての事前説明を終えた後は、都市計画法に基づく案の縦覧を8月中旬に予定しております。その後、都市計画審議会への諮問は、次回の9月12日の審議会を予定しており、同意が得られましたら、10月上旬に告示する予定で考えております。

以上で事前説明案件グループ分け①の屯田中部地区関連の説明を終わります。

●高野会長 平たく言いますと、これまでに審議した案件でもよく見られましたが、マンション用地として考えていたところで建築等がなかなか進まないの、その他戸建てや店舗も併用するものに変更し、利用を促進しようという提案でした。

それでは、ただいまの説明についてご意見やご質問がございましたらお願いいたします。

●松浦委員 ただいまのご説明の中で地域特性に応じたという言葉が印象に残りましたが、この地域の地域特性をもう一度サマリーして紹介していただきたいと思います。

2点目は、この地区計画の目標をもう少し明確に教えていただきたいということです。

また、地区計画の目標と関連してくると思いますが、どのような世帯を居住誘導したいかというビジョンをお持ちでしたら、それについてもご説明をお願いいたします。

●二宮地域計画課長 屯田中部地区については、北海道住宅供給公社の土地区画整理事業により宅地開発が行われた郊外の住宅地でありますので、ゆとりのある広々とした建築敷地を有する住宅地として開発したところです。ですから、地域特性としましては、敷地面積の最低限度200㎡と少し広目に設定しており、ゆとりのある住宅地を目指すということになろうかと思っております。

今回の変更によって未利用地のところは低層一般住宅地区という区分になり、用途地域で定められている制限以上の建物用途の制限は行いませんので、郊外の一般的な第一種低

層住居専用地域の指定と同じく、専用住宅のほかに小規模な店舗や事務所を兼ねるものも立地できるようになります。恐らく、低層の住宅地が形成されていくのではないかと考えております。

また、世帯について、札幌市からこういう世帯を誘導したいと考えているわけではありませんが、ファミリー世帯の住宅が想定されるのではないかと考えております。

●松浦委員 これは、あくまでも意見です。

もしファミリー世帯をこの広々とした地域に誘導するとすれば、仕掛けづくりも重要だと思います。共働き世帯が急増する札幌市において、保育所や学童保育、児童会館の利用など、こういったものについても好条件がそろうような工夫が必要ではないかと思っております。

ここは土地が比較的安いと思うのですが、札幌市で働く方々がこういうところを購入し、活用していけるような、今申し上げたようなファミリー向けの企画もあわせてご検討いただくとよろしいかと思っております。

●高野会長 子育てに関連する施設についてはいかがでしょうか。

●二宮地域計画課長 今回変更する区域は、先ほどご説明したとおり、保育所や児童会館が既に立地している状況です。この都市計画道路の沿道につきましては、用途地域として第一種住居地域ということで、かなり幅広い用途が許容されます。

子育て世代をこちらに呼び込むための札幌市としての施策は特に持ち合わせておりませんが、児童会館や保育所が立地しているところのすぐ近くでの開発が見込まれるような都市計画の変更は札幌市が考えている郊外住宅地のあり方に近いものになるのではないかと思います。

以上のとおり、札幌市としての誘導策は特にありませんが、今回の見直しによってそういった開発が進んでいくことは間違いないと考えております。

●高野会長 ほかにございませんか。

●齊藤委員 2点お聞きします。

まず、今回の対象となっている地域は長期遊休地であったということでしたが、どのくらいあいていたのでしょうか。

また、スライドの27ページにあります長期遊休地について、札幌市としては目安としてどのくらいの期間がたつと長期遊休地としてみなし、土地利用の誘導を図ろうとしているのでしょうか。

●二宮地域計画課長 当該地については、平成9年3月に地区計画の区域拡大をした際か

ら未利用となっておりますので、約20年使われていない更地のままとなっております。

また、長期遊休地の目安ですが、何年以上と特に設けているわけではありませんが、郊外の住宅地において、1,000㎡以上の敷地面積の最低限度を設けている中であって20年間使われなかった土地ですから、今後大きく土地利用されることは見込めないということで、今回、変更の提案を受け、札幌市の案を提示しているところです。

このように、20年間更地という地区がほかにあれば、見直しの対象として検討していかなくてはならないと考えております。

●高野会長 ほかにございませんか。

●田中委員 気になったことがあります。

屯田公園の南側に長方形に敷地が広くあいていますが、ここは何なのでしょう。

●二宮地域計画課長 こちらは、現在、札幌市が所有している土地でして、平成9年に区域拡大した際もこの土地利用が決まっていなかったということで地区計画の区域外とし、一番厳しい制限である第一種低層住居専用地域のままとし、更地となっております。札幌市の土地利用の方向性が決まっていなかったので、地区計画の区域外とし、今は何も建物が建っておりません。

●田中委員 空き地なのですね。

●二宮地域計画課長 はい。

●高野会長 市としての利用方策についてはどうですか。

●二宮地域計画課長 残念ながら、現在のところは未定であり、土地利用の方向性は決まっておりません。

●田中委員 ここは真っ先に何かをしたほうが良いような気がしますが、未定なのですね。

●二宮地域計画課長 土地利用の方向性が決まっていないものですから、細かな土地利用の方向性を定める地区整備計画等は定められない状況です。

●田中委員 せっかくの土地なので、なるべく早く利用していただけたらと思います。

●高野会長 ほかにございませんか。

●岡本委員 この場所は、東側は、最近に開発され新しいファミリー層も入ってきているのかと思いますが、西側は、古い感じで空き家や高齢化も見えてきている状況もあるのではないかと思います。この対象範囲全体の高齢化の状況などに対する考え方も踏まえた上での土地の活用がなされるのでしょうか。

というのは、人口が減少していく今後の様子を考えると、ただ開発できるようにして住宅ができて、そこに新しい人が入れればいいというのはいつまでもできないと思うのです。

そこで、屯田地区の中で開発ができるようになるよさというか、屯田地区に対する波及効果として想定されているものがありましたらお聞かせいただきたいと思います。

●二宮地域計画課長 札幌市の住民基本台帳人口をもとに札幌市の高齢化等について調べております。屯田地区の高齢化率は、全市と比べまして、10.3ポイント低く推移しており、全市的な傾向と同様で、屯田中部地区においても高齢化の進行は見込まれるわけですが、0歳から19歳の人口は多いところです。

屯田中部地区の開発は、安春川に近い西側からされてきております。西側の開発について、戸建て住宅用地として開発が想定されていたところには大きな空き地等はありませんので、都市計画の当初決定である平成8年ぐらいに整備した際から立地している建物が多いと考えております。

今回、20年がたち、こちらの区域が開発されるということで、平成8年に開発が始まって入った世帯とはまた違う若い世帯が見込まれますので、先ほどの高齢化の話もありますけれども、いろいろな世代の居住が考えられるのではないかと考えております。

●高野会長 次回は諮問となりますが、今のお話は重要なことだと思います。例えば、空き家率がわかれば、次回までにご説明いただければと思います。

●二宮地域計画課長 承知しました。

●高野会長 ほかにございませんか。

●高田委員 先ほど、この地域はマンションの建築を断念したとお伺いしましたが、その事情がわかりましたら教えていただきたいと思います。

というのは、マンションを断念したところにファミリー層向けの低層住宅を建て、そこに人口が流入するのかわりたかったのです。

●二宮地域計画課長 先ほど一般的な話として会長からマンションということがありましたけれども、必ずしもマンションを誘致しようとしていたわけではありません。敷地面積

の最低限度を1,000㎡と定めており、大きな宅地で使われる土地利用を考えておりました。

実は、平成29年2月に長期未利用地があった屯田中部地区の三つの街区について土地利用の変更を行いました。そのとき、今回変更を行うところについては、土地利用がなされる予定で話が進んでいましたが、マンションということではなかったように聞いております。ですから、それ以外の土地利用を想定していたわけですが、諸般の事情でそれが見込めなくなったということです。この理由は北海道住宅供給公社でなければわかりませんが、戸建ての需要は見込まれるということで今回提案があったところです。

●高野会長 私が誤った情報を出したかもしれませんが、1,000㎡以上の利用ができなくなったということです。

ほかにございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 本件については、9月12日の審議会にて諮問されます。

◎新さっぽろ駅周辺地区関連について

●高野会長 引き続きまして、事前説明第1号、第3号及び第4号ないし第6号の新さっぽろ駅周辺地区関連について、準備が整い次第、担当からご説明をお願いいたします。

●清水事業推進担当部長 まちづくり政策局事業推進担当部長の清水です。

事前説明案件グループ分け②の新さっぽろ駅周辺地区関連につきまして、事前説明第1号、第3号、第4号、第6号を一括で説明いたします。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

本件は、新さっぽろ駅周辺地区の開発に伴い必要となる都市計画の決定及び変更を行うものです。したがって、まず、地区の概要と事業の概要をご説明した後に都市計画の内容をご説明します。

事業の内容については、昨年7月の第94回審議会に関連説明案件としてご説明した内容と重複する部分もありますが、改めてご確認いただきたく思います。

なお、再開発事業ではありませんので、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です。

まず初めに、地区の位置です。

新さっぽろ駅周辺地区は、札幌都心部から東南東約11kmのところのところに位置し、札幌市の東部の拠点となっております。

地区のまちづくりの経緯についてです。

新さっぽろ駅周辺地区のまちづくりは、昭和46年にまちづくりの指針である札幌市長期総合計画において副都心として位置づけられたことに始まります。その後、昭和47年に厚

別副都心開発基本計画を策定し、JRや地下鉄、バスターミナルなどによる一大交通結節点として、また、江別市や北広島市を後背圏に持つ生活拠点として、公共施設のほか、商業や業務などのさまざまな機能集積が進められてまいりました。平成11年には改めて基盤整備の計画を策定し、厚別青葉通の再整備や、公共交通機関や道路のバリアフリー事業などを展開しながら、時代に合わせたリニューアルを進めております。そして、平成25年に策定した札幌市まちづくり戦略ビジョンにおいて、地域交流拠点として位置づけたこと等を背景に、先導的な拠点にふさわしいまちづくりを目指し、平成27年には、地域との協働により、新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画を策定しました。

まちづくり計画では、札幌副都心開発公社の暫定B駐車場を初めとする土地の低利用といった課題や、市営住宅の建てかえ、集約により発生する余剰地において新たな開発が期待できることをうたっております。

また、都市機能の集積、歩行者ネットワークの充実、低炭素型まちづくりの推進といった三つの整備方針を盛り込むとともに、その効果を高めるよう、土地利用計画制度を運用することで魅力ある新さっぽろ駅周辺地区を再構築することとしております。

このたび、まちづくり重点エリアとしてまちづくり計画に示した北エリアと南エリアのうち、市営住宅余剰地であるG街区、I街区において土地利用の方向性が定まり、土地利用計画の変更の必要が生じたことから、具体的な整備内容に合わせた都市計画の決定、変更案をお示しいたします。

ここからは、写真を用いて、G・I街区それぞれの現況をご説明いたします。

ただいまごらんいただいているのは、G街区周辺の航空写真です。黄色の枠で囲っているのがG街区でして、もともと建っていた市営住宅が解体され、現在は札幌市が所有する更地となっております。周辺では、地下鉄駅からG街区への動線上に位置する科学館公園やふれあい広場において、G街区の開発と同時期に再整備することが予定されております。

続いて、I街区です。

航空写真では建物が残っていることが確認できますが、こちらも平成28年度に解体工事が完了して更地となっており、札幌市が所有する団地の跡地と札幌副都心開発公社が所有するB駐車場を合わせまして、黄色で囲った範囲がI街区です。周辺では、街区の東側で厚別区における子育て支援の中心的役割を担うちあふるあつべつの整備が始まっているほか、副都心開発公社が所有する青色の囲みのA街区においても、現在、開発を検討中と伺っており、I街区の整備と連携が図られるようお話をさせていただいております。

こちらは、更地となっているG・I街区の状況を現地撮影した写真です。建物は全てなくなっておりますが、宅地内の段差や擁壁などはそのまま残っている状況です。

続いて、G街区の周辺を撮影した様子です。

街区の東側には、写真①に示す幅員12mの副都心団地3号線という道路があり、この道路を挟んで反対側、写真①では右側に青少年科学館があります。街区の南側は南郷通に面しており、また、北西側は、一部、厚別中央通にも接しております。

続いて、I 街区の様子です。

右上の航空写真に街区内の道路を赤色の線で示しております、これらは市営住宅の配置を前提に整備された生活道路です。写真①に示す副都心団地9号線は、総幅員8mとなっております。I 街区裏手の住宅地からは、写真②の階段からI 街区に至る歩行者動線が整備されております。また、I 街区南側とJR千歳線との間にある副都心団地7号線は、幅にばらつきのある道路で、最も狭いところで幅員8mとなっており、特に冬期は通行に課題がある状況です。

次に、開発予定地の用途地域等の指定状況です。

スクリーンにお示ししますとおり、G 街区の用途地域は第一種住居地域、高度地区は45m 高度地区、防火地域及び準防火地域の指定はございません。

続いて、I 街区ですが、ごらんとおり、街区内で細かく指定が分かれておりまして、用途地域は、商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域、高度地区は、一部、45m 高度地区、防火地域と準防火地域についても一部で指定があります。これらの都市計画の内容をどのように変更するかについては後ほどご説明いたします。

続きまして、事業の概要についてです。

地区のまちづくり計画に基づき、魅力と活力にあふれた新さっぽろ地区を実現させるため、民間事業者により幅広い活用の可能性を最大限に引き出していただくことを期待し、G 街区及びI 街区について公募提案型売却を実施いたしました。

現在、G・I 街区は、住居系の用途地域であること、また、I 街区は四つの小街区となっており、建築計画などが限定されることから、まちづくり計画では、多様な機能集積や高度利用を目指し、土地利用計画制度の適切な運用を検討することとしております。

そのため、基盤整備として、I 街区の街区道路を改廃し、二つの街区へ大街区化することで建築計画の可能性を高めるとともに、現在の土地利用の制限にとらわれない開発提案も可能として募集したところです。公募の結果、最優秀提案の事業者は、大和ハウス工業を代表とし、大和リースや医療法人新さっぽろ脳神経外科病院などで構成されるコンソーシアムとなっております。

提案の概要ですが、まず、G 街区については、教育・産学連携機能を導入し、I 街区については、商業・宿泊・住居・医療機能を導入することとしております。

施設の詳細については後ほどのスライドでご説明いたします。

続きまして、当地区の整備方針についてです。

新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画では、本市の最上位計画であるまちづくり戦略ビジョン等を踏まえ、スライドに表示している三つの方向性を示しております。この考えに基づき、最優秀提案では、「複合用途のまちづくりによる多世代がいきいきと活躍する活彩都市」を整備コンセプトとし、複合用途の導入による都市機能の強化、インフラネットワークの整備、持続可能なまちづくりを支える広場等の空間整備とエリアマネジメントの三つの整備方針を掲げております。

ここからは、街区ごとに企画提案された事業の概要をご説明いたします。

G街区については、教育機能を中心とした機能集積を図ることとし、街区の東側に大学を、街区の西側に専門学校を配置する計画になっております。大学の中には、産学連携施設を取り込むことで計画しているところです。

また、G街区の骨格となる歩行者動線として、南郷通と副都心団地3号線を街区内の広場を経由して接続する貫通通路を整備し、安全・安心な歩行者ネットワークを形成します。幅員は6mで整備する計画です。また、街区東側の副都心団地3号線沿いに歩道沿い空地を整備します。これにより、安全・安心で快適な歩行者空間を創出いたします。歩道沿い空地の幅員は2mを計画しております。

さらに、大学、専門学校に面した学生や地域住民の交流空間として、先ほどご説明した貫通通路の交差点部、G街区の中央に当たる位置に広場空間を整備いたします。これにより、日常の憩いの場やイベント時のにぎわいの場を創出いたします。

続いて、I街区に関してご説明いたします。

I街区では、既存駅前商業施設との共存、共栄を図る商業施設や利便性を生かした宿泊施設、医療施設など、多様な機能を導入することで常時にぎわいが感じられるまちを目指します。表示しているパースは、北から南に向かってI街区を見ている絵になっておりまして、向かって右側に地上5階建ての商業施設と同じ敷地内に地上7階建ての立体駐車場が、その隣に地上12階建てのホテルが奥に見えます。街区内で一番高い建物としては地上30階建ての集合住宅が計画されております。道路を挟んで反対側に描かれている建物は、医療系施設になります。全部で4棟が建つことになっておりまして、手前から地上5階建ての医療系施設A、医療系施設B、その奥が地上7階建ての医療系施設C、医療系施設Dとなります。このように、交通利便性の高い当地区において医療機能の集積を図ります。

I街区では、こうした機能の導入による土地利用転換に対応するため、街区の中央に街区を二つに分ける新たな道路を新設いたします。この道路は、原始林通と副都心団地7号線を結ぶように街区を通り抜ける幅員16mの道路になります。

また、I街区とJR千歳線の間にある副都心団地7号線については、交通処理やバリアフリーの観点で課題を抱えており、札幌市が実施する工事として拡幅を計画しているところです。これにより、事業者の開発によるI街区の機能集積に対応できる交通環境を確保します。拡幅後の幅員は13mとする計画です。

地域住民が安心して利用できる歩行者ネットワークとしまして、街区内の各施設を結ぶ空中歩廊を整備いたします。これにより、天候によらず快適に移動できる空間を確保いたします。空中歩廊の幅員は3.5mとなる計画です。

また、副都心開発公社が所有するA街区とI街区の間に厚別青葉通をまたぐ横断橋を整備する予定です。加えて、商業施設の地下2階レベルにおいて地下鉄のコンコースとも接続し、地下鉄利用者の利便向上を図ります。現在も住宅地からつながっている地域住民の動線については、医療系施設Cと医療系施設Dの間に敷地内通路を設け、開発後も引き続

き動線を確保する予定です。これらにより、住宅地から駅のほうまで地域住民が安心・安全・快適に利用できる歩行者ネットワークを維持いたします。

続いて、街区内の駐車施設についてです。

各施設が附置義務として整備する駐車台数及びもともとあった駐車場の駐車台数については、新たに整備する共用駐車場に集約することを計画しております。街区中央部に共用駐車場を配置することで各施設にアクセスしやすく、また、厚別青葉通や原始林通といった交通量が多く、地区の顔となる位置には出入り口を設けない計画となっております。

もともとあった駐輪場の台数については、地下鉄と接続する商業施設の地下1階に公共駐輪場を設けることで確保し、あわせて公共交通利用者の利便性を向上させます。附置義務の駐輪場についても、公共駐輪場と同様に、商業施設の地下に設ける計画です。

続いて、新札幌駅周辺地区のエネルギーシステムについてです。

I 街区では、天然ガスコージェネレーションシステムにより、医療、商業、ホテルの各施設へ電気や熱を供給することを計画しております。医療系施設Dにエネルギーセンター機能を設け、効率的にエネルギーを運用することで、まち全体の省エネルギー化を図り、札幌市の低炭素型まちづくりの実現に寄与するものと考えております。

次に、I 街区におけるにぎわい創出の核となるような広場の整備についてです。

まず、副都心団地7号線側では、I 街区の南側入り口のオープンスペースを確保いたします。これは、街区に近接するちあふるとの緩衝帯となると同時に、地域住民の憩いの場となることを期待し、整備するものです。また、集合住宅のそばには居住者用のゆとりと潤いのある空間を創出する予定です。商業施設側には、I 街区の顔となるオープンスペースとして、地区のにぎわいや憩いの場となる空間を創出してまいります。あわせて、原始林通と厚別青葉通の歩道と一体となった歩道沿い空地やピロティ空地を設け、ゆとりある歩行者空間を整備する計画です。

続いて、エリアマネジメントの取り組みについてです。

当地区では、機能集積や事業活動によるにぎわいや活力の創出、また、独自性のある先進的なまちづくりをより一層効果的なものにするため、エリアマネジメントの実施により持続可能で一体的なまちづくりが推進されることを期待し、今回の最優秀提案に基づいて組織の立ち上げを目指しております。

地区内には既存の公園や広場があるほか、今回の開発により新たなにぎわいや憩いの場となる空間も創出されることから、それらを活用したイベントなどが検討されます。また、副都心開発公社といった地域の事業者や我々行政との連携のもと、開発事業者の先導によりエリアマネジメントが実施されるように働きかけてまいります。

次に、景観計画についてです。

開発の計画地は、G 街区、I 街区ともに、新さっぽろ駅周辺のにぎわい施設と周辺の住宅地との間に位置しております。そこで、基本的な考え方として、遠景、中景、近景、それぞれのスケールで既存のまち並みとの高さや建物デザインとの調和及びにぎわいの連続

性に配慮した景観形成を行います。

具体的には、スライドに示すように、高層の建物は地区内で最も背が高いホテルを超えない高さにする、中層の建物は高さの調和を図るといったことです。

なお、当地区の開発については、都市計画審議会にお諮りする前の構想段階において、計画の早い段階から景観形成上の助言を専門家からいただくことで、それを事業計画に反映させる景観プレ・アドバイス制度を実施した案件でして、そういった場でいただいた助言も踏まえながら良好な景観形成を検討してまいります。

次に、開発が地域の交通環境に与える影響についてです。

まず、G街区における駐車場配置と出入りの位置をスライドに示しております。

G街区の駐車場については、合計で約180台分と計画されておりますが、学生以外の学校関係者のみが利用することで運用する計画になっております。

続いて、I街区の駐車場配置と出入りの位置です。

I街区では、商業、ホテル、医療といった各施設の駐車場を集約化し、約720台の共用駐車場を設けます。このほか、荷さばき等を行う業務車両や集合住宅の駐車場台数などを加味すると、I街区内で約1,000台分の駐車場を整備する計画となっております。これら開発の発生集中交通量を考慮し、当地区の周辺で交通解析を行い、交差点の需要率の変化を整理しております。

交差点の需要率とは、交差点で信号処理できる交通容量に対する実際の交通量との割合であらわされるものであり、0.9以下が望ましいとされているものです。

表にあるように、信号交差点での需要率は全てが0.9以下となっております。

また、一部、信号機のない交差点においては、一時停止制御による解析を行っており、問題がないことも確認しております。

●二宮地域計画課長 まちづくり政策局都市計画部地域計画課長の二宮です。

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、市営住宅余剰地における土地利用転換について、前段でご説明した公募提案による開発計画の実現性を高め、まちづくり計画に示す多様な機能集積を図るとともに、地域交流拠点にふさわしい質の高い複合市街地の形成を支えるため、スクリーンに示す四つの都市計画の決定、変更を行います。

初めに、開発提案の公募を行った2カ所の市営住宅余剰地における都市計画の案のうち、用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更についてです。

まずは、G街区における変更案です。

初めに、事前説明第1号の用途地域の変更についてです。

市営住宅の建てかえ、集約化により生じた余剰地における土地利用転換を見据え、地域交流拠点として土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要があることから、用途地域を第一種住居地域から近隣商業地域に変更します。用途地域の変更に合わせて、指定容積率

は200%から300%に、建蔽率は60%から80%に変更となります。

次に、事前説明第4号の防火地域及び準防火地域の変更についてです。

防火地域及び準防火地域は、高密度な市街地の形成に対応した防災性の向上のため、用途地域による指定容積率に応じて定めております。G街区においては、用途地域による指定容積率を300%に変更することに伴い、当該区域に準防火地域を指定します。

続いて、I街区についてです。

初めに、事前説明第1号の用途地域の変更についてです。

I街区においても、市営住宅余剰地における土地利用転換を見据え、地域交流拠点として土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要があることから、用途地域を図のように変更します。

新たに整備を予定している道路の西側の部分は既に商業地域が指定されている区域と一体になることから、商業地域を指定します。用途地域の変更に合わせて、指定容積率は600%、建蔽率は80%となります。

また、道路の東側の部分は、商業地域に隣接していること、地域交流拠点としての機能を高め、高度利用を図る必要があることから、近隣商業地域を指定します。用途地域の変更に合わせて、指定容積率は300%、建蔽率は80%となります。

なお、黄色の丸で示す区域は、道路中心線を用途地域の境界と定めております。このたび、新たな道路整備によって道路中心線が変更となることに伴い、用途地域の境界についても変更を行います。

次に、事前説明第3号の高度地区の変更についてです。

用途地域の変更に伴い、高度地区を図のように変更します。具体的には、指定容積率が600%となる部分は指定を解除する変更を行います。

次に、事前説明第4号の防火地域及び準防火地域の変更についてです。

用途地域の変更に伴い、防火地域及び準防火地域の指定を図のように変更します。具体的には、指定容積率が600%となる部分には防火地域を指定し、指定容積率が300%になる部分には準防火地域を指定します。

以上が用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更についてのご説明となります。

次に、事前説明第6号の地区計画の決定についてです。

名称は新さっぽろ駅周辺地区地区計画であり、市営住宅余剰地の建てかえを契機に新さっぽろ駅周辺地区全体で高度利用を図るため、再開発等促進区を定めます。

次に、地区計画、地区整備計画の区域設定の考え方についてです。

G・I街区の開発に当たっては、用途地域等を変更するとともに、公共施設整備と一体となった開発を適切に誘導するため、この区域に地区整備計画を設定します。また、平成27年に策定したまちづくり計画において、都市機能の集積等の観点から特に重要なエリアとして位置づけられた重点エリアのうち、住居系の用途地域が定められている区域を除く

商業・近隣商業地域を地区計画の区域とし、広く地区計画の方針を定めることによって、計画で目指している多様な機能の集積や歩行者ネットワークの強化などによるにぎわいとつながりのある開発を誘導し、G・I街区を含めた新さっぽろ駅周辺地区全体の再構築を促していきます。

次に、地区の区分と地区施設についてです。

G街区については、教育・地域交流複合地区とし、開発で整備する歩道沿い空地、広場及び敷地内貫通通路を地区施設として位置づけます。

I街区については、まず、土地利用転換に当たって基本となる都市基盤施設である主要な公共施設として、開発で整備する道路1号と今回の開発に合わせて拡幅整備する副都心団地7号線を位置づけます。新たに整備する道路を挟んで南西側を商業・業務地区、南東側を集合住宅地区、北東側を医療・業務A地区とします。

また、医療・業務A地区と北側に隣接する区域は、地区内及び周辺居住者の生活を支える医療・業務機能などの立地を図るため、医療・業務B地区として設定し、後ほど説明いたしますが、A地区と同じ用途制限を設けることとします。

また、空中歩廊、公共駐輪場、歩道沿い空地、歩道状空地、広場、敷地内貫通通路を地区施設として位置づけます。

続いて、建築物の用途の制限についてです。

商業・業務地区、集合住宅地区については、地区にふさわしい健全な高度利用を図る観点から、商業地域に建てられる建物のうち、戸建て住宅や工場、倉庫、マージャン・ぱちんこ屋、風営法に係る施設などを建てられない制限としています。

さらに、商業・業務地区は、主要な交差点に面し、歩行者ネットワークの構築によるアクセス性も高まることから、1階及び空中歩廊が接続する2階部分を共同住宅の住戸の用に供するものは建てられない制限とし、低層部におけるにぎわいづくりに配慮します。

教育・地域交流複合地区、医療・業務A地区、医療・業務B地区についても、健全な高度利用を図る観点から、近隣商業地域に建てられる建物のうち、戸建て住宅や倉庫、マージャン・ぱちんこ屋などを建てられない制限としています。

また、土地の高度利用を図るため、容積率の最低限度、敷地面積の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度を表のとおりに定めます。

なお、容積率の最高限度については、地区計画では定めていないため、用途地域で定めている内容となります。また、用途地域が商業地域となる商業・業務地区、集合住宅地区については高度地区の指定がないことから、周辺の市街地環境に配慮し、高さの最高限度をそれぞれ60m、100mと定めます。

次に、壁面の位置の制限についてです。

G街区では、道路や隣地境界線から2mの壁面後退を行い、圧迫感の軽減を図ります。具体的には、スクリーンに示す青色の区域には建物が建てられないようにします。

I街区では、新設する道路1号や拡幅整備する副都心団地7号線から2mの壁面後退を

行うとともに、都市計画道路である原始林通、厚別青葉通からは3mの壁面後退を行います。さらに、後背の住宅地と接する敷地境界からは2mの壁面後退を行い、圧迫感の軽減を図ります。

以上が都市計画の決定及び変更等の内容になります。

なお、地区計画の原案について、6月26日から7月10日まで条例に基づく縦覧を行いましたが、意見書の提出はありませんでした。また、6月26日に周辺住民を対象とした説明会を行いましたが、計画に対する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です。

本審議会で事前説明を終えた後は、都市計画法に基づく案の縦覧を8月中旬に予定しております。その後、都市計画審議会への諮問は、次回の9月12日の審議会を予定しており、同意が得られましたら、10月上旬に告示する予定で考えております。その後、今年度中にG・I街区の土地の売買契約、土地造成工事に着手する予定です。来年度より建築工事に着手し、G街区の工事竣工は2020年度、I街区の工事竣工は2022年度の予定となっております。

以上で、事前説明案件グループ分け②の新さっぽろ駅周辺地区関連の説明を終わります。

●高野会長 本案件は非常に大規模で、しかも、2カ所にわたりますので、ご質問は多々あるかと思えます。ただ、1時間40分ほどが経過しておりますので、ここで休憩をとり、その後に質疑を行いたいと思えます。

15時20分に再開したいと思えますので、よろしく願いいたします。

[休 憩]

●高野会長 それでは、時間になりましたので、審議会を再開いたします。

再開に当たりまして、スライドの6ページに、また、その後も出てきますが、土地利用計画制度というお話がございます。そして、33ページにはエリアマネジメントのお話があります。これらはいずれも制度になりますので、この制度について、簡単で結構ですので、説明をいただきたいと思えます。

●高橋都市計画課長 土地利用計画制度につきまして、その概要を説明いたします。

スライドを用意していなかったもので、口頭で説明させていただきますが、ご了解いただければと思えます。

都市計画審議会とは都市計画法に基づく審議会であり、それに基づいて各種の決定をしているのですが、体系として、主に三つの制度から構成されております。

一つ目は土地利用計画制度、二つ目は都市施設です。都市施設というのは、道路、公園、下水道、ごみ焼却場、産業廃棄物処理施設等々の施設のことです。それから、三つ目は、

都市開発事業であり、これは面的に市街地開発を行うもので、代表としまして、市街地再開発事業、土地区画整理事業といったものです。

この三つの制度によって都市計画法が構成されております。

これらの決定に当たりましては、上位計画としまして、これももちろん都市計画法に基づく計画ですが、都市計画マスタープランという決定権のある市町村単位で定めるものがあります。これを上位計画とし、それに即した内容で計画決定をすることになります。

また、土地利用計画制度には具体的にどのような種類があるかですが、大まかに、区域区分、地域地区、地区計画という三つの体系があります。

まず、区域区分についてです。

都市計画区域の中を市街化区域と市街化調整区域に区分するものです。市街化区域は、市街化されているところ、あるいは、計画的に市街化を進めていくところで、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域ということです。

次に、地域地区についてです。

これが本日まで説明する内容に非常に多く出てくるものです。主に市街化区域の中になりますけれども、全市的な観点から定めるものとして用途地域があります。これには、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域など、全部で13種類があります。それから、それをさらに補完的に定めるものとして特別用途地区があります。そして、建物の絶対高さを定める高度地区、さらには、防火地域及び準防火地域等々があります。

次に、地区計画についてです。

これは、全市的な判断というよりも、その地区の特性や個性に応じてより詳細に定めていく計画です。先ほどの議題でもありましたが、その地域においてまちづくりの方針を定め、具体的な地区整備計画という形で道路や公園等の地区施設を定め、具体的な建物の建て方のルールをさらに地区単位で詳細に定めていくことになります。

以上が土地利用計画制度の大まかな体系となります。

●清水事業推進担当部長 続きまして、エリアマネジメントにつきまして、その概要をご説明させていただきます。

スライドは、新さっぽろに関することでご用意させていただいたものですので、私の説明と若干乖離する部分がありますが、全般的な概要についてご説明させていただきます。

エリアマネジメントといいますのは、ある一定のエリアのまちづくりを持続的、一体的に進めることを目的に、地域住民や事業者、地権者等々により自主的に取り組みが行われるものでございます。

例えば、住宅地におきましては、建築協定などを活用した良好なまち並み景観を形成、維持する、あるいは、広場や集会所などを共有する方々により管理組合を組織して、管理行為を手かがりとした良好なコミュニティーをつくっていくものが具体的な取り組みとし

て考えられております。

また、新さっぽろのような業務・商業系の地区におきましては、市街地開発と連動したまち並み景観の形成、誘導、地域の美化、あるいは、イベントの開催、広報などによる地域のプロモーションを展開していくことに取り組んでいくものです。

新さっぽろにおきましては、どちらかという、業務・商業系の性格が強いですが、マンションも建てられますし、従来からあります周辺地域住民も一緒になって一帯のエリアマネジメントを進められるような方向感を持ってこれから進めてまいりたいと考えております。

●高野会長 では、これまでの説明についてご質問やご意見をお願いいたします。

●濱田委員 16ページに事業の概要がありますね。そこにまちづくり計画云々とあり、最後に公募とあり、どういうわけか、その字が小さくなっていますね。また、その下の事業の概要を見ると、最優秀提案の概要とあります。

そこで質問ですが、公募というのは、いつなされたのでしょうか。また、幾つかの案があって大和ハウスの案を採用したのだと思いますが、その時系列を教えてくださいと思います。

●清水事業推進担当部長 まず、時系列についてです。

平成28年度に公募型提案の募集をいたしまして、28年度末に大和ハウス工業の提案を最優秀としております。

提案者は、大和ハウス工業のほかに、もう一件ありましたが、価格以外に、導入する機能、例えば、I街区、G街区のそれぞれにどういった機能を集積するか、あるいは、配慮すべき取り組みとして、歩行者ネットワークや低炭素型まちづくりをどのように充実、推進していくのか、景観や都市空間をどのように形成していくのか、公共貢献をどのようにしていくかなど、さらには、エリアマネジメントをどう導入していくのかのほか、計画事業者の健全性などについても採点項目とし、評価をしたところ、総合評価の結果、大和ハウス工業の提案を最優秀といたしました。

●濱田委員 計画には、原則的には大いに賛成であります。新さっぽろというのは、時間とお金をかけた割に大したまちにならなかった、副都心という名前をつけたけれども、ちっとも副都心らしくならなかった地区だと私は思っています。今回のことをきっかけにまちが生まれ変わるという壮大な計画ですので、推進していただきたいと思います。

その上で質問があります。

要するに、市営住宅がなくなった後の市有地が更地になり、これをどうするかという話になったわけですね。そこで、幾つかの条件をつけ、公募をやったところ、民間から案

が出て、こういう絵が出てきたわけです。しかし、民間の提案があった後にその提案に合うようにいろいろなものを変更しようというふうに見えるのです。そうではないかもしれませんが、時系列を見るとそう思うのです。

今、ある提案があって、それは最優秀だったものですよ。しかし、これを実現するには、これまでの規制ではできないから、こうするのだと聞こえるのですが、それでいいのかなという気がするのです。

普通だったら、市有地なのだから、まず、市がこういうふうになりたいという原案みたいなものがある、ここにはこういうものを建てたいけれども、誰か建てませんかとなっていくのではないのかなと思うのです。

こういうケースはほかにもあるのかもしれませんが、これはこれで、前例のあることでいいのだという説明があったら、それを聞いておきたいと思います。

●高野会長 先ほど土地利用計画制度についてわざわざ説明していただいたのは、まさにその点にあるのです。

土地区画整理事業や市街地再開発事業のような都市計画事業ではなく、今回は、地区計画や用途地域を変更することによって開発を実現しようというものです。

例えば、ここが市の保有地ではなく、道の保有地であれば、提案制度によって道から提案され、それを認めるか認めないかとなって、そういう事例が前にもあったわけですが、それをこちらで判断するということになります。そのとき、道であれば、どういうところに売るかは道で決める話になりまして、都市計画審議会の審議対象にはなくなるのです。

しかし、今回は市が土地を保有していて、つまり、ここに来るまでの間は道が持っているのと同じような形で都市計画事業とかかわりのない中で平成29年度にやられたものでして、私の理解としては、そういうようなことからここに至るまでこの審議会には土地利用の方針などについて審議する場面がなかったとっております。

私には議会で議論があったのかどうかはわかりませんが、そういった理解でよろしいですか。

●清水事業推進担当部長 おおむねそれでよろしいかと思いますが、若干補足させていただきます。

改めまして、スライドの5ページを復習させていただきます。

もともと、平成25年に、まちづくり戦略ビジョンにおいて、地域交流拠点として札幌市の上位計画で位置づけ、先導的な拠点にふさわしいまちづくりを目指すということで地域とのワークショップや意見募集をしながら、札幌市として新さっぽろ駅周辺まちづくり計画を平成27年に策定させていただいておりますが、この経緯におきましては、当然、市民の皆さんや地域住民の皆さん、それから議会にもご説明させていただき、議論を深めてつ

くっていったものです。

そういったまちづくり計画に即し、ここの余剰地をどう扱うかということですが、一定程度活用できるだろうと思われるさまざまな民間企業等々にも意見を聞き、どうすべきかという理解を深めながら、公募による提案募集をするに至ったということです。

ですから、必ずしも公募によってあった提案に倣っての今回の都市計画審議会へのご説明ではなく、もともとまちづくり計画にあった内容を踏まえた提案に基づき、さらに具体的な内容としてご説明をさせていただいております。

●濱田委員 若干わかりづらいのです。それだったら、そういうふうに並べて説明したほうがいいような気がします。

出てくる写真などは、恐らく、公募提案のときに民間の業者が示したものだろうと思います。だから、これは市長が決めたことなのだというのだったら、そう言っていただきたいと思います。これでは、我々の審議会に一体何を求めているのか、何を決定してもらいたいのかがよくわからないという印象です。

●清水事業推進担当部長 6ページをごらんください。

まちづくり計画を札幌市で策定しましたということ先ほど述べましたが、今回の事前説明の場において、策定した経緯も含め、そのあたりをきちんとご説明できていなかったことについては反省しております。

次回の本審に向けましては、その辺をしっかりとご理解いただけるように整理させていただきたいと思います。

●高野会長 もう一度整理します。

公募するときには都市計画のいろいろな制限については考えなくてもよいという条件のもとに公募し、それを受けて、いろいろと変更しているということですので、濱田委員のおっしゃるように、公募に基づいて変更したという言い方もあながち間違いではないということですよ。

●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 要は、フリーハンドでいいと考えられるものを出してくださいという公募の仕方をしているということです。

●濱田委員 しつこくて済みません。

だから、説明の順番が誤解を招く可能性もあるのです。ここで決めて、いよいよやるぞという話になったときに、過去の経緯をたどったら、手順がいいのかなというところがあ

るので、説明に注意されたほうがいいのではないかとというのが私の意見です。

●清水事業推進担当部長 わかりました。

●高野会長 ほかにございませんか。

●伊藤委員 今回のことに関連して、私からも申し上げます。

大和ハウス工業が公募で選ばれたわけですね。そして、この市有地が大和ハウスに売却され、この計画が進められると聞いていますけれども、そこら辺の説明を詳しくしていただきたいと思います。

●清水事業推進担当部長 平成28年度に公募提案型の売却を実施し、審査委員会におきまして提案事業者2者からの提案を審査いたしました。先ほど申し上げたとおり、審査の基準としましては、売却価格だけではなく、募集要項に示した導入する機能、例えば、I街区やG街区へどのような機能を集積するのか、それから、配慮すべき取り組みとしまして、歩行者ネットワークや低炭素型まちづくりをどのように充実、推進していくのか、質の高い都市空間をどのように形成していくのか、来訪者や地域住民の利便性、福祉向上に資する公共貢献はどのようなものか、コンセプトを踏まえたまちづくりの展開はどのように行っていくのか、そして、エリアマネジメントを導入することをどう考えているのか、さらに、計画事業者の健全性について総合的に点数評価したところ、大和ハウス工業のコンソーシアムの提案が最優秀と認められたということです。

●伊藤委員 市有地を幾らで売って、何年間の公募事業になるのでしょうか。

●清水事業推進担当部長 価格につきましては、仮契約の段階ではございますが、G・I街区を合わせまして44億3,000万円となっております。

さらに、期間につきましては、公有財産売買契約に基づき、引き渡しの日から10年間は計画書の内容に基づいた土地利用に供することが義務化されております。

●高野会長 44億3,000万円というのは、平米もしくは坪で割ると幾らになりますか。

これは計算しておいてください。

●伊藤委員 44億3,000万円で、公募期間が10年間ということでした。

しかし、実は、東札幌でも10年間の期間ということで大和ハウス工業が購入したのですが、10年がたった3カ月後に外資系の企業に土地を売ってしまったという経過があります。

でも、ここは副都心なのです。ですから、将来、どういうまちづくりをしていくのか、市がどう責任を持つのかということが非常に重要だと思います。ここも外資系の企業に売られるかどうかはわかりませんが、そういう前例があったということで、将来のまちづくりに不安がありますので、そういう規制がないのかを質問します。

それから、最後のところに、周辺住民や企業を対象にした説明会の結果、反対意見はなしという報告がありましたが、周辺住民にはどのように周知されたのでしょうか。例えば町内会など、住んでいる住民に周知され、説明会が開かれたのかどうかをお聞きしたいと思います。

●清水事業推進担当部長 まず、東札幌と同じくなるかどうかは別にして、10年後の事業計画の担保性についてです。

先ほど申し上げましたとおり、大和ハウス工業との約束事としましては、引き渡しの日から10年間の義務が課せられるわけですが、その後につきましては、大和ハウス工業に限らずとも、地区計画におきまして地区整備計画を定めておりますので、その中で地区施設の配置、規模、建築物の用途制限、壁面位置制限などは都市計画法で担保されます。

●高田事業推進課長 続いて、地元にどのような周知をしたかについてです。

今回は地区計画の策定ですので、その策定範囲の地権者の方全てに説明会のご案内をさせていただきました。それから、この街区に隣接して、特に北エリアの街区に隣接する住民の方々には、直接、ポスティングによって説明会のご案内をさせていただきました。

なお、その対象戸数は900戸となっております。

●伊藤委員 やはり、まちづくりにかかわることなので、周辺住民の意見を聞くことはもちろん重要で、それはしっかりやっていただきたいのですが、厚別区全体、札幌市全体にもかかわると思いますので、説明会の持ち方がこうでいいのかなという疑問は残ります。

関心のある市民が説明会に参加できるような仕組みはあるのでしょうか。

●清水事業推進担当部長 今回のG・I街区の開発につきましては、都市計画審議会でご説明させていただくとともに、先ほどお話ししましたとおり、事前に地元の方々にもご説明させていただいております。また、まちづくり計画としては、従前から策定されている内容として広く周知しているところですし、その計画策定時には広く住民以外に市民の方々からもご意見をいただいております。

その方向性に今回公募であった一民間企業である大和ハウス工業からのご提案が適しているであろうということですので、決して住民の意向が反映されていないものではなく、計画策定の段階から、住民、さらには広く市民のご意見を踏まえたものとなっておりますし、住民説明会もさせていただいているところです。

●高野会長 今のご質問は、どういうふうにして今まで説明会をやり、どういう意見が出て、どんな意見を踏まえてこの案ができたかということでしたので、次回までにそういう資料を用意していただきたいと思います。

●清水事業推進担当部長 わかりました。

●高野会長 ほかにございませんか。

●しのだ委員 平成27年度に新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画をつくり、それについては議会議論もさんざんされてきて、今があるのだと思います。ただ、まちづくり計画の機能導入等を条件としたG・I街区を一体にした開発をあえて求めた理由は何だったのでしょうか。

これだけの規模の事業ですから、物すごい大きな事業費になると思います。そのため、これを一体的にやっていける事業者が果たしてどれほど日本にあるのかと思うのですが、結果、もう1JVしかなかったわけです。そこで、なぜこれが一体でなければいけなかったのか、聞かせていただきたいと思います。

もう一つは、52ページの地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の中に空中歩廊がありますね。この絵を拝見させていただきますと、空中歩廊のあり方はどんなことを想定されているのかなと思いました。これは、ただ屋根のついた空中の歩道を考えているのか、それとも、建物の中に入れるようなまちづくりの一体感のあるようなものなののでしょうか。

例えば、去年、カナダのエドモントンに行かせていただきましたが、そこにあったペドウェイという空中歩廊はまちづくりそのものでした。建物の中も外も一体となって使えるような空中歩廊でした。札幌市としてこういった大がかりな空中歩廊を考えているのであれば、ぜひまちづくりに寄与できるようなものにしていただきたいと思います。

そこで、どういったものが想定されているのかを質問いたします。

●清水事業推進担当部長 このたび、G・I街区は、市営住宅の統合により、同時期に空地となるという状況となりました。新さっぽろという副都心を形成する上でまちづくり計画にはどういう方向で、どういうものとするかは位置づけがなされておりますが、この街区が既存の商業施設や公共施設とどういうふうに連携をとりながら、より効果的なまちづくりを進めることができるかを考えたとき、G街区とI街区をそれぞれ別々に開発し、まちづくり計画という中でコントロールしていくというやり方もありますが、民間事業者のソフトな行政では思いつかないようなアイデアも含め、総合的で効果的なまちづくりを進めるという観点から一体的に行ったほうがよいであろうと考えました。

また、空中歩廊につきましては、委員から、単に屋根のついた通路ではないようにとい

うお話もありましたが、我々が事業者と調整している中で伺っている話としては、まず、JR新札幌駅の北側のA街区からI街区の商業施設を経由し、医療系施設のAからDへ、それから、集合住宅を2階のフロアレベルでつながるものとするということが言われており、通行可能時間は地下鉄の営業時間の午前6時から午前0時35分までに合わせた運用としております。

こうすることによって、JR新札幌駅、あるいは、地下とも接続し、地上2階までエレベーターで上がれるようなバリアフリー対応にもなると考えておりますので、商業施設、JR駅、地下鉄駅、さらには、医療街区や住宅など、それぞれの施設に入れるような状態でつながる予定です。しかも、シンボリックに見えるよう、構造も工夫して整備するようにはしております。

●しのだ委員 大和ハウス工業のことについてです。

先ほど、売買価格が44億3,000万円ということもありました。例えば、ばらして売ったらもっと高くなったのか、逆に安くなったのかはわかりませんが、この二つのコンソーシウムでよかったのかというところにクエスチョンがあるわけです。

先ほど伊藤委員もおっしゃっていたように、中には10年がたった後のダメージを見せているところもありますので、そういったことにならないよう、札幌市として見ていていただきたいと思います。

そして、空中歩廊に関しては、ただ通行するだけのものではなく、わくわくするような、まちづくりにかかわるようなものになるよう、お願いしたいと思います。

●高野会長 確認ですが、空中歩廊の整備主体と管理主体はどこになりますか。

●清水事業推進担当部長 コンソーシウムで整備しますし、管理も事業者の組合となります。

●高野会長 今のお答えを聞きますと、市がやるように思えました。

●清水事業推進担当部長 済みません。

ここで補足説明いたします。

10年後はどうなるかというお話もありましたが、先ほど説明しましたように、地区計画の中の地区整備計画で担保されると考えております。また、東札幌の事例について、外資系の企業に売買されたと聞いておりますが、あそこの商業施設は従来と同じように継続、維持されていると考えております。

また、空中歩廊につきましては、異なる業種の施設が連携し、食と健康に関して一体となる一つの象徴的な場所になりますので、そういったことを念頭に事業者としてさまざま

な使われ方を考えていくことを我々としても促してまいりたいと考えております。

なお、平米当たりは約8万円になります。

また、しのだ委員からお話がありました、G街区とI街区を分けたら単価が高くなるかどうかですが、その時々、その場所場所によって不動産鑑定により価格が決まるわけで、分けたらどうなるかについては変わってくるようになります。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●巽委員 将来的なことが心配なので、2点お聞きします。

まず、医療系施設とは具体的にどのようなものが入るのかです。

今までの都市計画において、ここは医療施設にします、医療施設を誘致したいということがことごとくうまくいっていないように感じますが、それは大丈夫なのかと感じましたので、その内容についてお聞きします。

また、専門学校と大学についてはどのようなものを考えられているのでしょうか。

今、少子化でどこの高校も大学も生徒を集めるのに苦勞なさってしまっていて、建てても人が来ないということでは困りますので、その計画について教えてください。

●清水事業推進担当部長 まず、医療系施設についてです。

AからDの四つの建物がございまして、Aには新さっぽろ脳神経外科病院が、Bには新札幌整形外科病院、Cには記念塔病院が入る予定です。また、Dについては、全体の説明の中で申し上げましたが、地区内に熱と電気を供給するエネルギーセンター機能を1階に設け、2階より上にはAからCまでの医療系の施設を補完するクリニックや業務機能などが入る予定です。

医療系施設について、厳しい経済状況もある中で撤退する可能性についてのご心配についてですが、これら医療系の事業所と大和ハウス工業とで協定を結んでおりまして、売買も含め、ここに病院を構えることのお約束はされております。

次に、G街区の教育施設についてです。

大学については、札幌学院大学の社会科学系の学部、学科が入る予定で、学生数はおよそ1,600人です。また、専門学校は、産業技術学園の看護・医療系の学科が入る予定で、学生数は約660人です。この二つの学校につきましても大和ハウス工業と協定を結び、ここに建てることの約束が交わされております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●田作委員 お伺いしたいのは、I街区の集合住宅の小学校学区がどうなるかです。

私の知識では小学校が相当遠くなるのではないかと思います、どうお考えでしょうか。

また、ちあふるという施設が予定されていますが、そこへの動線をどのように考えていらっしゃるのかをお伺いいたします。

●清水事業推進担当部長 I 街区の小学校区については、ひばりが丘小学校の学区内となります。従来、市営住宅があった地区でして、従来から使われている通学路をメインに利用されることになると考えております。

それから、ちあふるへの動線についてです。

I 街区と J R 千歳線の間に副都心団地 7 号線という道路があります。今回、この事業に合わせ、そこを札幌市で 13m に拡幅整備し、安全に歩けるように整備することによって、地下鉄駅や J R 駅から歩いてちあふるに行く動線が確保できます。また、I 街区に新しく整備されます道路の歩道を使って安全にバリアフリーな状態で行き来できる予定です。

●高野会長 ほかにございませんか。

●伊藤委員 今の質問に関連します。

I 街区ではひばりが丘小学校となるということですが、ここは学校統廃合の対象校になっていたかと思えます。こちらの図を見ると、地上 30 階建ての集合住宅も想定されているようですね。こうしたまちづくりをすると、これから人口がふえていくのではないかと思うのですが、そこら辺との整合性というか、教育委員会との連携や話し合いはされているのでしょうか。

●清水事業推進担当部長 ひばりが丘小学校は、今、伊藤委員がご指摘のあった厚別区域内におきます小・中学校の統廃合に該当しているわけではありません。現在私どもで押さえているのは、もみじ台地域において、四つの小学校が 2 校に統廃合され、今後、上野幌地域、青葉地域において、四つの小学校が二つに統廃合されるというものです。

また、マンションの世帯数は 220 戸が予定されており、どのぐらいの児童数となるかは改めて追跡調査し、教育委員会に情報提供することになるわけですが、建築計画の段階から戸数は教育委員会に情報提供させていただいておりますので、今後とも連携をとりながら教育環境の維持に配慮してまいりたいと考えております。

●伊藤委員 今議論されているのは青葉小学校と上野幌小学校ですが、小学校は 12 学級以下が統廃合の対象になるという新しい方針が 4 月に出されており、全く関係ないわけではないので、そういうことも考えながら連携していただきたいと思えます。

●高野会長 ほかにございませんか。

●こじま委員 私は厚別区選出の議員として、また、医療従事者だったものですから、新さっぽろ脳外も新札幌整形も建てかえを考えなければいけない時期に厚別区の医療圏を壊させない形で移転していただくのでありがたいと思っております。

ただ、学校の副都心団地3号線の道路についてです。

今後、ここに大学や専門学校が集積するとなると、ここを通る学生や歩行者が非常にふえることが懸念されます。まして、ここは信号機のない交差点です。

そこで、この道路は最終的に廃道とすることはご検討されないのか、お伺いしたいと思います。

●清水事業推進担当部長 G街区と科学館の間を通っている副都心団地3号線についてです。

こちらは、現在、安全・安心な歩行動線を確保するという観点から、バリアフリーの計画で工事を予定しております。また、青少年科学館の駐車場、あるいは、業務用車両の出入り口、北電の車両の出入り口が面している道路として、そういった機能を確保・維持しなければならない必要性もあることから、道路の廃道は難しい状況です。

一方、委員のご指摘のとおり、通学される学生の歩行環境として安全に十分配慮しなければいけないと考えておりますので、通過する車が歩行者に配慮していただけるよう、サインも含め、環境を整えてまいりたいと考えております。

●こじま委員 南郷通から入るところは信号機のない交差点です。まして、キャンパスの狭い学校の学生にとって目の前の青少年科学館のふれあい広場は、交流する場所になり得ると思います。そして、ここを渡る学生たちが多くなるわけですが、横断歩道もしっかりと設置されておられませんので、今後とも、交通安全に十分留意していただき、開発を進めていただきたいと思います。

●清水事業推進担当部長 わかりました。

●高野会長 ほかにございませんか。

●濱田委員 一番最後の59ページについてです。

「2020年度、G街区工事しゅん功」とありますが、字が違いますね。

●高野会長 そうですね。ああいう字はないですね。

●清水事業推進担当部長 確認し、間違っていましたら直します。

●高野会長 ほかにございませんか。

●丸山委員 17ページの事業の概要とそれ以降のスライド画面に関することです。

例えば、19ページの中に黄色の枠が三つありますね。その横の21ページには、茶色の枠が二つあり、このように色分けされていますが、これは17ページの事業提案コンセプトのインフラネットワークの整備、持続可能なまちづくりを支えるものに該当するものだという読み方をするという理解でよろしいのでしょうか。

●清水事業推進担当部長 説明が不足しておりましたが、委員のご指摘のとおり、黄色と茶色の部分はそういうふうにして連動しております。

●丸山委員 そうなれば、18ページはタイトルとして教育機能を中心とした多様な機能集積を図るとなっていますが、これは17ページに該当させるとすると青色の部分という理解でよろしいのでしょうか。

同じく、18ページは、G街区ですが、I街区の青色の多様な機能の導入を述べている部分は22ページから24ページかと思うのですが、そのような理解でよろしいのでしょうか。

●清水事業推進担当部長 そのとおりです。

スライドのつくり方が不十分でした。次回に整理したいと思います。

●丸山委員 ここからは要望です。

公募で優秀提案になったということで、これらのコンセプトをご説明していただきましたが、より納得感を高めるために次のようなことをお願いいたします。

それは、17ページにある市民みんなで作った新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画について、ここに青色、黄色、緑色という三つの柱があるので、こちらとも整合していただくよりよいのではないかと思います。

例えば、低炭素型まちづくりの推進の緑色に該当する概要説明のページは現在ではないように見えますが、30ページの医療系施設Dにスマートコミュニティの形成にかかわってエネルギーセンターが入るような計画になっているようですので、まちづくり計画の方針の柱に沿った整理も添えていただくと大変読みやすく、理解が深まるように思いますが、いかがでしょうか。

●清水事業推進担当部長 ご指摘の点を参考にさせていただき、次回、まちづくり計画との関連性がよりわかるように整理させていただきます。

●高野会長 ほかにございませんか。

●松浦委員 今、たくさんの応答を聞いて随分わかってきました。

まず、I街区の4医療系施設というのは、先ほど病院名が出ましたが、機能としては急性期病院を目指すという理解でよろしいのでしょうか。地域包括ケアも視野に入れ、そういう拠点病院構想もあるなど、おわかりになる範囲で教えていただきたいと思います。

また、G街区については、大学の並びに産学連携施設も内包するというご説明だったと思いますが、これはどういうイメージで理解していればよろしいのか、これについてもご説明を頂戴したいと思います。

●清水事業推進担当部長 冒頭の地域包括ケアまで視野に入れた街区を目指しているのかについてですが、私どもも現時点で事業者からの確認がとれておりませんので、次回までに確認した上でご説明させていただきたいと思います。

また、産学連携施設につきましては、予定しております札幌学院大学など、最終的に決定したのは昨年度末ですので、具体的な内容については、札幌学院大学を中心に、北海道大学の支援を受けて現在検討中です。次回までにご説明がどこまでできる段階になるのかはわかりませんが、いずれにしても進捗状況は報告させていただきたいと思います。

●松浦委員 今後のスケジュールのことですが、G・I街区とも竣工時期が決まっております。また、ただいまの質疑応答でも、事業概要については具体的なプランとして進捗管理されているような印象を受けたのです。

そうすると、先ほどの濱田委員のご質問に戻るのですが、この場でどのようなことを審議するのか、非常に細部までプランがありますと、きょうの審議事項第1号とは随分性格が違うなと思いました。

その辺を理解できていないので、ご説明をお願いいたします。

●高野会長 本日は、用途地域の変更や地区計画の決定など、こういうふうに変更したいという提案が市からあり、どのようなことを踏まえるかという、先ほどのような整備計画が一番すぐれていると思うので、市としては土地利用計画制度の中でこういうふうに変更し、こういう建物を実現させたいということです。

我々には、用途地域や高度地区、地区計画の変更について同意するかしないかという権限が与えられておりまして、仮に同意しないとなりますと、今回の計画の実現性はなくなりますので、案をもう一度作り直していただくことになります。

これは都市計画法に基づくものですから、都市計画審議会の同意を踏まえて市で決定していただきますが、その部分が我々の担うところとなります。

●松浦委員 私としては副都心の開発は積極的に行っていただきたいと思っておりますが、

スケジュールを見ましたら、あすにでも着工しないとできないような竣工時期を設定しておられますよね。ですから、こういうものに対し、都市計画の概要について検討する時期としてはどうなのだろうと思いました。

ここで撤回するという審議に至ることはないと思いますが、暗黙の了解として開発があり、それに向けて撤回できないので、このまま了承するしかないという選択肢しか私たちに与えられていないような印象を受けますので、意見として述べます。

●高野会長 土地利用計画の変更に同意するかしないはここで決めますので、そういうことではないと思います。ですから、都市計画事業とはその辺が違うのです。土地利用計画制度でして、基本的には民間事業ですので、そのやり方になかなか理解しにくい点があるということはあるかと思います。

ほかにございませんか。

●高田委員 2点お願いいたします。

参考にお聞きしたいのですが、売買している地域周辺の路線価が出ていると思うのですが、お幾らぐらいなのでしょう。

もう一つは、札幌市が負担する事業費があるのでしょうか。もしあるとすればどの程度なのかを教えてください。

●清水事業推進担当部長 まず、周辺の路線価についてですが、現時点で手元に資料がございませんので、調べた上で次回にご報告させていただきたいと思います。

また、札幌市が行います関連事業についてです。

まず、先ほど申し上げました副都心団地7号線の拡幅整備があり、これに約4億円弱の整備事業費を予定しております。また、並行して、G街区へのアプローチにも位置するであろう科学館公園とふれあい広場がかなり老朽化しておりますので、ここの再整備もあわせて行う予定です。事業費は、現在設計中でして、数億円ぐらいという情報しか用意しておりません。

また、キャンパスプロムナードということで、今、科学館公園の南側でG街区とつながる部分の園路みたいなどころがありますが、ここを整備する予定でして、大体2,000万円です。

以上、大きく3点の関連事業があります。

●高野会長 確認ですが、街区内の公園は事業者が整備するのですか。

●清水事業推進担当部長 街区内のプレイロットと広場は事業者で整備いたします。

●高野会長 ほかにございませんか。

それでは、私から交通について質問します。

37ページに交通関係の周辺交通への影響についてシミュレーションというか、需要率の計算式がありますね。

現行においても駐車場を探す車もあり、混んでいるときはすごく混んでいるところだと思えますが、需要のピークをいつに見ているのでしょうか。それから、平常時とピーク時でどれくらい差があるのか、方向別の交通量の平均値とピーク時の交通量をどのように見ているのか、その計算の裏づけとなる資料を次回までにお出しいただきたいと思えます。

●清水事業推進担当部長 わかりました。

●高野会長 ほかにございませんか。

(「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で終了させていただきます。

◎北3東11周辺地区関連について

●高野会長 引き続きまして、事前説明第5号及び第8号の北3東11周辺地区関連につきまして、準備ができましたら担当からご説明をお願いします。

●清水事業推進担当部長 まちづくり政策局事業推進担当部長の清水です。

事前説明案件グループ分け③の北3東11周辺地区関連について、事前説明第5号及び第8号を一括で説明します。

当案件については、北3東11周辺地区第一種市街地再開発事業の施行区域の変更とJR苗穂駅周辺地区地区計画の地区整備計画の区域変更を行うものです。

前方のスクリーンをごらんください。

本日は、地区の概要、事業の概要、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、地区の概要についてです。

当地区は、JR札幌駅から東へ約2kmのところに位置し、移転橋上化事業が行われているJR苗穂駅の新駅の南口周辺の事業です。また、JR苗穂駅の北口を含む形でJR苗穂駅周辺地区の地区計画が決定されております。

地区の北側にはサッポロビール園やアリオ札幌があり、西側には札幌厚生病院があります。JR苗穂駅周辺では、先ほど説明したJR苗穂駅を西側に約300m移転橋上化する事業が現在進行中です。また、苗穂駅の南北をつなぐ自由通路、南口駅前広場、北口駅前広場と苗穂駅連絡通をつなぐ苗穂駅北通が整備中です。

JR苗穂駅周辺地区の地区計画区域内のその他の事業としては、JR苗穂駅北口は青色

の枠の部分で民間開発事業が計画中であり、苗穂駅南口では今回ご説明する北3東11周辺地区再開発事業が進められています。

次に、これらの事業についての経緯をご説明いたします。

J R 苗穂駅についての移転橋上化については、平成2年にJ R 苗穂駅北口の開設要望をきっかけにまちづくりの機運が高まったものですが、その後、平成13年に苗穂駅周辺地区まちづくり協議会が設立され、平成14年には苗穂駅周辺地区まちづくりガイドライン、平成18年には苗穂駅周辺地区まちづくり計画が策定されております。また、平成24年には、南北の駅前広場やそれらをつなぐ自由通路、苗穂駅北通等が都市計画決定され、同年、J R 苗穂駅周辺地区地区計画について、方針のみになりますが、都市計画決定しております。

その後、北3東11周辺地区における再開発事業の進捗に合わせて平成27年に北3東11周辺地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行うとともに、J R 苗穂駅周辺地区地区計画に当再開発事業の計画に合わせて地区整備計画を追加する変更を行っております。

なお、平成29年にJ R 苗穂駅北口において、民間開発事業に伴い、北口の地区整備計画を追加し、地区計画を変更しております。

続きまして、再開発事業の概要についてです。

建物の敷地は四つの街区に分かれており、東側からA街区、B街区、C街区、D街区となります。建物用途については、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性の向上を図るために、A街区の低層階には商業施設を、B街区の低層階には商業・医療施設を整備します。そして、高層階には、A・B街区を合わせ、共同住宅を約400戸整備します。また、B街区の奥には高齢者向け住宅、C街区には従前から存在する寺院、そして、D街区には業務施設を整備します。

また、A・B街区とJ R 苗穂駅南口昇降棟は、冬期間でも安全に通行することができる2階レベルの空中歩廊が建設予定です。敷地面積など、施設の概要はスクリーンのとおりです。

続いて、都市計画の変更内容についてです。

今回、第一種市街地再開発事業の変更と地区計画の変更を行います。冒頭でご説明したとおり、今回の変更は図の赤塗り部分を北3東11周辺地区第一種市街地再開発事業の施行区域とJ R 苗穂駅周辺地区地区計画の地区整備計画の区域から除くものです。この土地については、鉄道・運輸機構が新幹線延伸に伴う車両基地として使うことが想定されており、鉄道・運輸機構と北3東11周辺地区再開発準備組合との間でこれまで協議が進められてきたものです。

鉄道・運輸機構とは平成24年に当該用地の範囲に関する基本協議を行っており、これに基づき、平成29年度には、再開発準備組合が、再開発事業の進捗に合わせ、敷地内の測量を行いました。このたび、鉄道用地とする範囲が確定したことから、再開発事業の施行区域と地区計画の地区整備計画から当該用地を除外するものです。

なお、再開発事業の施設計画に関して敷地面積以外の変更はございません。

次に、事前説明第5号の第一種市街地再開発事業の変更についてです。

変更点としては、先ほどのとおり、施行区域内の一部を鉄道用地として施行区域から除くものです。この変更により、施行区域は約2.5haから約2.4haに減少します。あわせて、建築敷地面積も約1万4,700㎡から約1万4,400㎡に減少します。

次に、事前説明第8号の地区計画の変更についてです。

地区の名称は、JR苗穂駅周辺地区地区計画です。

第一種市街地再開発事業の変更と同様ですが、地区計画の地区整備計画の面積も鉄道用地を区域外にすることにより減少します。この変更該当する整備計画の名称は住宅・商業複合B地区で、変更前の1.5haのところ、変更後は1.4haになります。また、これに付随して地区計画全体の地区整備計画の面積の合計は、4.0haから3.9haに減少します。

次に、地区計画の計画図2についてです。

計画図2では、当事業で定められている公共施設や地区施設を表記しております。スクリーンのとおり、今回の変更により地区整備計画の範囲は減少しますが、既に定められている公共施設や地区施設には変更はありません。

最後に、今後のスケジュールについてです。

JR苗穂駅の移転橋上化に関連する事業についてですが、JR苗穂駅が2018年11月に開業する予定であり、駅前広場については2019年度に竣工する予定です。当再開発事業は、本審議会の後、8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9月12日を予定しています。その後、今年度中に組合を設立し、工事に着手する予定であり、工事竣工は3年後の2021年度となる予定です。

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

●高野会長 都市計画事業、再開発事業の区域の変更及びそれに関連します地区計画区域の変更についてでした。

ただいまの説明についてご意見やご質問がございましたらお願いいたします。

(「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で終了とさせていただきます。

◎第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画等の見直しについて

●高野会長 最後に、関連説明案件です。

これまで数度にわたって議論してまいりましたが、本日は素案が出てまいりました。関連説明第1号の第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画等の見直しについてです。

都心における開発誘導方針と市街化調整区域の保全と活用の方針の2点についてです。
準備ができましたら、担当からご説明をお願いします。

●二宮地域計画課長 地域計画課長の二宮です。

都心における開発誘導方針（素案）についてご説明いたします。

都心における開発誘導方針を策定することに関しましては、昨年度から都市計画審議会のもとに部会を設置して検討を重ね、検討経過を都市計画審議会で報告しながら、パブリックコメントを経て、平成30年6月に改定した土地利用計画制度の運用方針に位置づけられております。今回、この方針の素案がまとまりましたことから、内容を報告させていただきます。

お配りしているA3判の資料1の都心における開発誘導方針（素案）【概要版】をごらんください。

まず、第1章の目的と位置づけです。

1-1の目的ですが、都心において、緩和型土地利用計画制度等の運用の考え方を明示することに加えて、開発を後押しする補助制度等をあわせて紹介することにより、建築物の建てかえ更新を促進し、都心に関連する各種計画の目標実現に資する民間都市開発を積極的に誘導することを目的としております。

次に、1-2の位置づけです。

この方針は、冒頭でご説明した土地利用計画制度の運用方針に即すものとします。

第2章の都心まちづくりを通じて目指すまちの姿です。

ここでは、札幌の都心まちづくりの考え方を紹介するため、第2次札幌市都市計画マスタープランの理念である「S・M・I・L・E s City S a p p o r o」のもとに第2次都心まちづくり計画で掲げているまちの将来像やにぎわいの軸、札幌駅交流拠点といった都心の骨格構造及び都心強化先導エリア、都心商業エリアといったターゲットエリアなどについて示しております。

続いて、第3章の開発誘導の基本枠組みです。

ここでは、第2章を踏まえ、実際に良好な民間都市開発を誘導していくための基本的な枠組みとして、本方針を適用する区域、容積率の緩和の基本枠組み、開発を支える制度などについて示しています。

まず、3-1の本方針を適用する区域です。

下の図をごらんください。

本方針を適用する区域は、原則、札幌市立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域（都心）とします。なお、区域外であっても、この区域に隣接している地区であって、まちづくり計画を策定するなど、まちづくりの方針が定められた地区については計画内容に応じて本方針を適用することができるものとします。

右側に移りまして、3-2の容積率の緩和の基本枠組みです。

容積率の緩和に当たっては、「S・M・I・L・E sの実現に向けた本市のまちづくりに資する取組」に示す取り組みを評価することとします。

なお、評価する取り組みについては、都心まちづくりの動向や社会経済情勢の変化に伴い、柔軟に見直すことも検討します。

中段にある容積率緩和の考え方をごらんください。

容積率の緩和に当たっては、これまでは、左の図のように、公開空地の整備を評価したものが主でしたが、これからは、右の図のように、都心に関連する各種計画の目標実現に資するさまざまな取り組みを積極的に評価します。緩和後の容積率につきましては、用途地域で指定されている容積率に各取り組みの緩和容積率を積み上げて算出することとなりますが、活用する制度に応じて上限を設定します。

容積率緩和に当たっての取り組みごとの評価の考え方につきましては、2ページをごらんください。

ここでは、容積率の緩和に当たって評価する11の取り組みごとに取り組みを誘導する区域や取り組みを誘導する期間、緩和容積率などを示しています。なお、緩和容積率の数値の設定につきましては、これまで札幌市において都市計画で評価した実績や他都市の容積率緩和の事例等を踏まえて設定しております。

また、以前、都市計画審議会で報告させていただいた際は13の取り組みとしておりましたが、事柄として合わせたほうがわかりやすいものなどを再整理し、11の取り組みとしております。さらに、幾つかの取り組みにつきましては取り組み名もわかりやすいものになるよう変更しているものもあります。

幾つかご紹介しますと、例えば、3の高機能オフィスの整備につきましては、都心まちづくり計画の内容や、ここ数年、オフィスの空室率が低いエリアなどを勘案し、都心強化先導エリアを誘導する区域としております。誘導する期間は、現在オフィスの空室率が低く、早急な整備が望まれることなどを勘案し、札幌市産業振興ビジョンの計画期間でもある2022年度までとし、緩和容積率については最大50%としております。

次に、4のハイグレードホテルの整備につきましては、誘導するエリアとしては、現在、札幌市にはこのようなホテルはないということもあり、都心全域としております。誘導する期間としましては、札幌市では国際的な会議等で活用できるようなMICE施設を新たに整備することとしており、例えば、その会議に出席した方が宿泊する国際水準のホテルの需要も見込まれることから、その動きと連動するため、新MICE施設整備基本計画で定められた新MICE施設の整備完了年度である2025年度までに整備済みであることとし、緩和容積率については最大50%としております。

また、7の低炭素・省エネルギー化推進につきましては、以前、都市計画審議会にて報告させていただいた際には、エネルギーネットワークの拡充とグリーンビルディングの二つの取り組みに分けていたものを一つの取り組みとして再整理したのになります。

地域熱供給ネットワークへの接続など、環境負荷の低減に配慮した取り組みを評価する

こととし、誘導する区域としては、既存のエネルギーネットワークが存在する都心強化先導エリア、誘導する期間は、都心エネルギーマスタープランの計画期間を踏まえ、2035年度までとし、緩和容積率については最大50%としております。

最後に、10の重層的な回遊ネットワーク形成ですが、以前、都市計画審議会にて報告させていただいた際は、地下ネットワークの拡充として、チ・カ・ホ等との接続と民間敷地同士の接続の二つの取り組みに分けていましたが、この二つと地上ネットワークの拡充(空中歩廊等)を合わせ、一つの取り組みとして再整理しました。

誘導する区域として、地下ネットワークの拡充の二つについては、現在、地下ネットワークが存在する都心強化先導エリア及び都心商業エリアとし、地上ネットワークの拡充については、エリアを限定するものではないため、都心全域としております。誘導する期間については、三つとも期間を限定して誘導する取り組みではないため、設けておりません。緩和容積率についてはそれぞれ資料に示す値としております。

再び1ページに戻っていただきまして、右側中段の3-3の建築物の高さの緩和の基本枠組みです。

本方針により容積率の緩和を行う場合、建築物の高さは、原則、高度地区で定める高さ及び用途地域ごとに定める高さの制限である斜線制限の範囲内とします。ただし、場合によっては地区計画等を活用することで緩和できる可能性があることを示しています。

次に、3-4の基本要件等です。

ここでは、容積率の緩和に当たり満たすべき基本的な要件を示しており、地区ごとのまちづくり動向の考慮を初め、その他建築計画が周辺環境や敷地内に及ぼす影響について、関係法令等を遵守するとともに、必要な配慮を行うことなどを示しています。

次に、3-5の開発誘導を支える制度です。

(1)の緩和型土地利用計画制度等では、容積率を緩和するに当たり活用する制度として、都市計画法に基づくものは主に地区計画や都市再生特別地区、建築基準法に基づくものは総合設計制度について制度の概要を示しています。

次に、(2)の補助制度では、本市で既に運用している補助制度のうち、都心の開発を後押しするものとして、まちづくりに貢献する建築物の整備や緑化、企業立地に対する補助制度などを紹介しており、(3)では、現在検討を進めております附置義務駐車台数の適正化などを含む建築物における駐車施設の附置等に関する条例の見直しについて紹介しております。

続いて、第4章の各種手続です。

ここでは、緩和型土地利用計画制度等を活用する際に必要となる都市計画審議会と建築審査会の手続の流れを紹介しております。

最後に、今後のスケジュールについてです。

A4判の補足資料をごらんください。

本日のご報告後、平成30年8月16日からパブリックコメントを実施します。その後、パ

ブリックコメントでいただいたご意見を踏まえて、平成30年12月ごろに本方針を策定、公表し、周知期間を設けた後、平成31年4月から運用を開始する予定です。

以上で、都心における開発誘導方針（素案）についての説明を終わります。

●高橋都市計画課長 都市計画課長の高橋です。

続きまして、私から市街化調整区域の保全と活用の方針の素案について説明をさせていただきます。

前回、平成30年5月8日に開催されました第98回審議会では、中間報告として、検討部会での議論の経過を取りまとめてご報告させていただきました。その後、市街化調整区域の保全と活用の方針の素案を取りまとめ、6月に開催しました第8回部会でその素案を説明し、ご意見をいただいたところです。

今回は、この方針の素案についてご説明いたします。

市街化調整区域の保全と活用の方針の見直し素案は、資料4の冊子です。また、資料5の冊子は、現行の方針です。概要については机上配付しましたA3判の資料3にまとめましたので、本日はこれを用います。

では、表紙をめくっていただきまして、1の市街化調整区域の保全と活用の方針の目的と位置づけについてです。

都市計画マスタープランを上位計画とし、調整区域の土地間利用について、保全と活用の観点から、誘導の方向性を明確化し、その考え方を市民・事業者・行政の間で共有することとしています。今回、平成28年3月に第2次都市計画マスタープランを策定したことから、これに伴い、見直しの必要性が生じました。

次に、2の市街化調整区域の概要についてです。

図にあります黄色い部分が市街化区域で、それを取り巻く黄緑色の部分が市街化調整区域で、約3万2,000haの面積を有しています。さらに、左下に広がる灰色の部分は、主に国有林であり、都市計画区域の外となっております。

右側に移りまして、市街化調整区域の現在の土地利用に関する制度についてですが、右に体系図として整理しておりますが、市街化調整区域においては、都市計画法において、開発許可、建築許可が不要とされている行為以外は許可を受けなければ開発または建築が認められません。許可を受けられる行為は、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難または著しく不相当と認められる開発行為とし、法に列挙されているものが対象です。法に限定列挙されていない開発行為を許可する場合は、開発審査会の議を経て、個別許可することとなります。

また、開発許可できるものの一つとして地区計画の制度が市街化調整区域にもあります。市街化調整区域では、区域区分の決定の以前から、既存の住宅団地を対象に、現在、18地区、122haを定めています。

次に、3の市街化調整区域の保全と活用にあたっての理念についてです。

市街化調整区域の保全と活用に当たっての理念と基本姿勢を下の緑色の枠のとおりに定めました。理念としては、札幌の都市個性を伸ばし、新たな魅力を創造するメリハリある土地利用誘導とし、その基本姿勢として、魅力ある空間を柔軟に活用などの3点を掲げており、加えて、留意事項として、守るべき緑地や農地の開発は認めないなどを位置づけています。

次に、2枚目に移りまして、4の市街化調整区域の保全と活用の方針についてです。

ここが本体となります。

今回の方針では、土地利用に関する考え方を下の表のとおりに類型化し、各類型に応じた誘導策を整理しております。左の欄に三つの類型、真ん中の欄にそれぞれの土地利用の現況と動向、右の欄に土地利用の方向性を記述しています。右の欄において、赤色の字は保全強化、黒色の字は現状維持、青色の字は緩和検討となっています。

まず、Aの保全優先型についてです。

Aの自然環境については保全を強化、イの災害のおそれのある区域については区域を明示して現行制度を維持、ウの農地のうち、農業振興に資する取り組みについては緩和を検討としています。

次に、Bの活用調整型についてです。

Aの産業活用については流通業務施設の立地について緩和を検討、イの既存施設活用については今後の動向を注視しつつ現行制度を維持としています。

次に、Cの魅力創造誘導型についてです。

Aの高次機能交流拠点については各拠点の取り組みの方向性に応じて緩和を検討、イの高次機能交流拠点以外については地域資源の活用促進について緩和を検討としています。

また、三つの類型外になりますが、資材置き場や太陽光発電設備など、開発許可制度が及ばない土地利用に関しても、他施策との連携により規制を強化と方向性を整理しています。

下段以降に各類型の具体的なメニューを提示しております。

まず、左下のA保全優先型についてです。

森林や農地などの良好な自然環境が整っている地域、災害の発生のおそれのある区域など、都市的土地利用になじまない地域について、現在の環境を保全するための取り組みが優先されるものを保全優先型と位置づけています。

具体的なメニューを二つ掲げていまして、一つは、保全強化メニューとして、水道水源区域の明確化と規制強化を挙げています。

右の図は、本市の市街化調整区域の水道水源区域を示したものです。森林の保全と安全な水道水の確保の観点から、水道水源区域を特に保全を優先すべき区域として位置づけ、そのエリアを明確にするとともに、土地利用規制の強化を検討することとしています。

活用検討メニューとして、農業施策に即した土地利用の緩和を掲げています。

農業振興や農地保全に向けて第2次さっぽろ都市農業ビジョンや各地域の農業の方向性

に合致した取り組みに対しては土地利用を許容することを検討することとしています。

次に、ページ右側のBの活用調整型についてです。

市街化区域での立地がなじまない施設や区域区分以前から存在する住宅団地など、市街化調整区域での立地が許容されるものについて、意義、目的に応じた活用方策を調整するものを活用調整型と位置づけています。

活用検討メニューとして、流通業務施設立地指定路線の見直しを挙げています。

現在、右の図に示す指定4路線において倉庫業倉庫など流通業務施設の立地を限定的に許容していますが、今日的なニーズに対応するため、指定路線の新規指定や許可対象施設の拡大などについて見直しを検討することとしています。

次に、C魅力創造誘導型についてです。

市街地に近接して広がる自然や北国ならではの特徴的な気候、高次な機能を有する施設など、多様な地域資源を活用し、札幌の魅力の創造を誘導するものを魅力創造誘導型と位置づけています。

高次機能交流拠点のうち、市街化調整区域にあるものは、右の図に示すように、モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺、札幌ドーム周辺、芸術の森周辺の3カ所となっています。

このうち、モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺に関して、活用検討メニューとして、来訪者の利便性向上に資する施設の立地規制の緩和を挙げ、来訪者のための施設について立地の許容を検討することとしています。

また、高次機能交流拠点以外に関しては、活用検討メニューとして、各分野別施策の位置づけのもと、限定的に許容し得る土地利用の抽出基準を設けた上で地域資源の活用を検討することとしています。

最後に、5の効果的な運用に向けてとして、開発許可制度が及ばない土地利用についてです。

ここまで説明しました三つの類型の土地利用の誘導方策を推進するに当たっては、資材置き場や太陽光発電設備などの開発許可制度が及ばない土地利用が阻害要因となる場合も考えられます。そのため、これらに関しては、それぞれの特性等を踏まえた上で、開発許可制度以外の制度なども活用し、設置形態や場所等を制限する新たな手法を検討し、適切な土地利用誘導を図ることとしています。

市街化調整区域の保全と活用の方針に関する資料説明は以上です。

最後に、補足資料をごらんください。

土地利用計画等の見直しスケジュールについてご説明いたします。

資料の左側の都心における開発誘導方針については、先ほど地域計画課長より説明をいたしました。真ん中の列の市街化調整区域の保全と活用の方針のスケジュールについても、都心における開発誘導方針と同様に、8月16日から9月14日の期間でパブリックコメントを実施し、その後、10月末の検討部会及び11月15日の都市計画審議会においてパブリ

ックコメントの結果とそれを踏まえた方針の最終案をお示しし、12月に改定、公表する予定としております。

次に、右側の列に記載しております用途地域等の見直しスケジュールについてです。

用途地域、特別用途地区、高度地区等を定める際の基本的な考え方を示す土地利用計画制度の運用方針につきましては、前回の5月の都市計画審議会においてパブリックコメントの結果を報告させていただき、その後、6月に改定、公表を終えました。現在、この新たな運用方針に基づき、用途地域等の全市見直しの作業を進めております。

また、郊外住宅地での建蔽率の緩和に関しては、市民や事業者からの意見を把握しながら慎重に検討を進める必要があることから、5月末から7月初めにかけて市民及び事業者に対してアンケート調査を実施したところです。アンケート調査結果についてですが、現在、分析、取りまとめを行っているところです。その結果も考慮した上で、用途地域等の変更素案を11月15日の都市計画審議会にてお示ししたいと考えております。その後、年末にはパブリックコメント及び各区説明会を実施し、広く周知を図りながら住民意見を聴取してまいりたいと考えております。

前回の審議会で説明しましたスケジュールでは、今年度内に都市計画変更をしたいと申し上げたところですが、このような状況から、前回説明したスケジュールを資料のとおりに変更させていただき、来年度1回目となる5月の都市計画審議会において事前説明を、その次の7月の審議会で諮問し、同意が得られましたら、都市計画の変更告示を平成31年夏ごろに行いたいと予定しております。

スケジュールの変更についてご理解をいただきたくお願い申し上げます。

以上で説明を終わります。

●高野会長 続きまして、土地利用計画検討部会の岡本部長から補足説明があればお願いいたします。

●岡本部長 すごく時間がかかっているなので、簡単にいたします。

各専門の委員の皆様にお集まりいただき、部会で検討してまいりました。方針ですので、前回もちらっと触れましたが、こうありたい、こうしたいということに関係者の皆様及び市民の皆様にきちんと提示し、今後のまちがどうなっていくのかをご承知おきいただき、それぞれができることをしていくためのものですし、そういう位置づけだとお考えください。

都心については、特に、札幌オリンピックの頃に建築された建物について老朽化や建てかえの需要も出てきて、既に建てかえが始まっておりますが、このタイミングを逃すと、札幌市の中心部をどうしたのかが見えないままではばらばらに建てかわっていくことになりかねません。そういうことから、今後、どういうところに注目してほしいかを挙げつつ、カルテ的にまとめていきますので、この誘導方針についてはすごく参考になるのではないかと

と思いますし、その方向性を見据えて、民間事業者と札幌市が手を取り合って実現していただきたいと思っております。

市街化調整区域については、全く新しいことをすることではなく、既存のものをどこまで生かせるか、より大切にするにはどうすべきかを書いておりますので、その辺をお含み置きいただければと思います。

●高野会長 都心における開発誘導方針及び市街化調整区域の保全と活用の方針についてでしたが、ただいまの説明についてご意見やご質問はございませんか。

札幌市だと緩和すると民間開発が進むというロジックが成立するわけですが、北海道の他の都市では、緩和しても民間開発がないため、自治体でいろいろな事業を積極的にしないと民間開発が起きません。札幌市では、こういうふうに緩和すれば、ビルもどんどん建てかわるし、先ほどのような大きな事業もできるということにして、道内においては非常に恵まれているかと思えます。

余計なことを申し上げましたが、いかがでしょうか。

●齋藤委員 都心のボーナスの決め方についてです。

ボーナスレベルに対する基本的な考え方というか、評価軸として何を選び、当然、そこには重みづけが出てくると思いますが、その辺について、次回でも構いませんが、ご説明をお願いいたします。

というのは、一番大事なのは人が住めるほどの雇用があって初めて都市計画となると思うからです。でも、「SMILEs」の「E」にかかわるボーナスランクが低いですし、ほかの項目にないような誘導期間の制限が出ていて、その辺が気になっております。それから、札幌特有の難点というか、デメリットである冬期間のためのチ・カ・ホを拡大しようにもできない中、ビルを地下でつなごうというのは結構いいアイデアだなと思う反面、ボーナスレベルが低いのです。

次回でも結構ですので、この辺を教えていただければと思います。

●高野会長 ボーナスのパーセンテージについてです。

●二宮地域計画課長 今回、数字を明示させていただいておりますが、これまでも札幌市で都市計画の緩和の制度を使い、個別に評価したものがございました。特に、札幌駅前通の地下歩行空間については、こういう幅員で、低層階にこういう用途をつくっていただければ、6メートルの幅員ですと50%緩和します、間口の3分の2以上で12m以上の幅員ですと100%緩和しますといった事例があり、こうした今までの札幌市の実績をもとに緩和容積率を考えております。

また、他都市においてもこうした緩和の制度を用いてまちづくりを進めているところが

ありますので、そうした他都市の実績も参考に緩和の数値を決めております。

●高野会長 パブリックコメントの段階では、それぞれのパーセンテージも含め、いろいろな意見が出てくるかと思いますので、それらも踏まえて修正を加えていくことになるかと思います。

ほかにございませんか。

(「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で終了とさせていただきます。

それでは、この後の連絡事項を除きまして、以上で本日予定の審議案件は全て終了いたしました。

長時間になり、大変申しわけございませんでした。

それでは、事務局から連絡事項をお願いいたします。

4. 閉 会

●事務局（大山調整担当課長） 本日は、長時間にわたるご審議をいただき、ありがとうございました。

次回の審議会は、9月12日水曜日に、会場は、本日と同様、市役所本庁舎12階の1から3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。

それでは、以上をもちまして第99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99回札幌市都市計画審議会出席者

委員（22名出席）

伊藤理智子	札幌市議会議員
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
岸本 太樹	北海道大学大学院法学研究科教授
倉内 公嘉	北海道開発局開発監理部次長（竹内正信 代理出席）
こじまゆみ	札幌市議会議員
小須田悟志	札幌市議会議員
齋藤 俊一	市民
齊藤 拓男	市民
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
高田 安春	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
田中富美子	市民
永山 秀明	北海道建設部まちづくり局長
西川 寿典	北海道警察本部交通部長（押田亘 代理出席）
濱田 康行	公益財団法人はまなす財団理事長
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