

札幌市都市計画審議会  
第1回 土地利用計画等検討部会

議 事 録

平成29年8月21日（月）

さっぽろテレビ塔2階 多目的ホール（はまなす）

札幌市まちづくり政策局

## 1 事務局挨拶

省略

## 2 委員紹介

省略

## 3 部会長あいさつ

省略

## 4 議事

(1)事務局からの資料説明

(2)討議

●岡本部会長 ありがとうございます。

大変なボリュームで、まとめるのは骨が折れる作業だったと思いますけれども、これから皆様方にご議論いただく土地利用のあり方について、関係計画及び案、見直しの論点案をまとめていただいております。

ちなみに、論点案というのは、あくまでも案であって、全く変わってしまっても構わないのですか。

●事務局（都市計画課長） 構わないです。

事務局からは、本日が議論の入り口ということで提案させていただいております。もちろん、我々として問題意識はある程度あって、あるいは、ルールを説明させていただいた上位計画の重要なポイントを踏まえての仮説ですが、漏れ、抜けがないかということをもまず各委員の皆様から確認いただきたいですし、回数は限られていますけれども、複数回の部会がありますので、議論の進行の中で、さらに論点を追加すべきではないかということも当然あり得ると思っていますので、一つのたたき台として受けとめていただければと思います。

●岡本部会長 わかりました。

それぞれの専門のお立場で日ごろから感じている、こういうことに対処する方向性みたいなものがあつたほうがいいのではないかと、という切り口があると思うのですが、どなたか口火を切っていただけませんかでしょうか。

●椎野委員 文言についてよくわからないので教えていただきたいと思います。

5ページの左側に、「都市戦略の視点」の中に「公共貢献の誘導」という文言がございますが、この公共貢献の示すところがわからないのです。設備・施設のことを言っているのか、それとも公共サービスのような話なのか、これを包括した会議の場ではまた書き方は違うように思います。公共貢献の意味するところについて説明いただけますか。

●事務局（都市計画課長） 5ページの再開発方針の枠の中ですが、上位計画の抜粋なの

で、説明不足で大変申しわけありません。再開発事業を実際に起こして、補助金を導入したりということで、都心部で幾つか行われていますけれども、民間の開発に税金を投入するということになりますから、市街地が改善されることがない限りは、そういう支援はしないです。税金の投入、もしくは容積率の規制緩和のどちらか、あるいはその両方という形で支援していますけれども、市街地の環境をどう改善するか、というときのチェックするポイントとして、市街地環境が改善されるかという視点での公共貢献という意味合いで使っています。

具体的内容としては、例えば、一般的なのは、歩道から建物をセットバックさせて、公開空地という言い方をしますが、一般の人が通れるようなスペースを民地でありながら設けるといふ公共貢献があります。極端な例としては、地下鉄駅に近接する敷地でエレベーターを建物内に取り込むことにすれば、それも歩行環境の改善、あるいはアクセス性アップということで貢献になりますので、場所ごとに市が貢献してほしい内容を指定しながら誘導していきたいということです。

ここで期待しているのは、2号地区で、特に地下鉄周辺で今回は赤丸を増やしているのですけれども、ここにエレベーターなどを想定しながら記載しています。

●岡本部長 ほかにかがでしょうか。中身の確認でも構いません。

●岸委員 2つあります。まず、3ページの平成16年の都市計画マスタープランとそれに関連する見直しの中で、出てきたメニューの総括というのはどういうふうに捉えているのか、その総括で、どこがあまりうまくいかなかったか、ということの関連性と、平成28年の第2次都市計画マスタープランにどんな風につながったのかという経緯を教えてください。1つです。

もう1つは、平成28年の都市計画マスタープランの中で、「郊外住宅地の居住環境の維持・向上」というところが引かかるのです。向上と言った瞬間、集約化と両立が可能なかどうか、ということです。集約とかコンパクトシティと言っている一方で、郊外住宅地の維持だけならまだわかるけれども、向上ということは、結局、札幌市としてのコンパクトシティをやるのか、やらないのかという話につながってくると思いますが、その辺をどう両立させるのかについて、2点教えてください。

●事務局（都市計画課長） 2ページを確認しながら補足させていただきますが、まず、13年前のマスタープラン全体の総括という大きなご質問ですので、回答がなかなか難しいのですが、土地利用のポイントを絞って説明させていただきます。左上に模式図がありますけれども、13年前にマスタープランを策定した当時は、今でもゼロではないですが、今と比べものにならないくらい市街地拡大の民間の意欲といいますか、具体的に言うと開発相談を実際に我々も受けとめてきたところですが、ただ、人口がそれほど伸びないという状況、あるいは、市街地自体の基盤の充実が見られるという状況がありましたので、札幌市として、コンパクトシティというキーワードを初めて使ったのがこのときのマスタープランですけれども、記載のとおり、市街地の中に目を向けましようという大きな方向転換を

初めて出しました。

その後、具体的な土地利用としては、今回の論点外ですけれども、線引き規制ということがあります。現実にはこのマスタープランを受けて、線引きの計画的な拡大は実際にストップしましたし、市街地の中も、都市構造を強化するために用途地域等を見直しするというを進めてきました。

その用途地域の見直しの内容は、平成18年3月の見直し、あるいは、それを受けての平成24年の見直しと2回実施していますけれども、ルールを挙げると時間がかかってしまいますが、見直しテーマとして困っているところ、あるいは、次のページに吹き出しで説明させていただいたところになります。平たく言うと、市街地の中のルールをきめ細かくするという形の見直しになっていて、高さ制限をメニューとして増やしたり、特別用途地区という用途地域以外のルールを使って大きな便利施設の立地を今まで以上にコントロールしたりという形で運用してきましたので、大枠としての都市構造自体は、ここ十数年かけて、ちょっと乱暴な総括にはなりますけれども、計画どおり進めてこられたというのが我々都市計画部局の認識でございます。

今回、マスタープランそのものの見直しをしまして、それが4ページです。岸委員の2つ目の質問になります。2カ年かけて議論をして、昨年、このマスタープラン自体は第2次ということでバージョンアップしたのですが、前回のマスタープランからひと通りの土地利用計画制度の都市構造誘導はしたのですけれども、冒頭の部会長の話とも重複しますが、人口減少を初め、また、今までと違った変化がきているということを受けて、マスタープランを刷新しています。

その中であって、岸委員からの、郊外部において特に維持・向上という言い方をするとどうなるのだろうかという質問だったかと思うのですが、改めて都市、市街地の規模、市街地の中の人口密度、あるいは居住地のあり方を2カ年にわたってご議論いただき、札幌市としてまとめたものが今回のマスタープランになっていて、4ページの左側に「都市づくりの基本目標」とありまして、2つ目の丸印に「コンパクトな都市」、単純にコンパクトシティの言葉を言いかえたのですけれども、コンパクトという言葉は引き続き残しています。

その一方で、立地適正化計画の模式図です。こちらのほうがビジュアルとしておわかりいただけると思うのですが、コンパクトといっても将来推計に基づくものなのですが、札幌の人口自体が激減することではなくて、20年スパンぐらいで考えますと、数パーセント減程度であるということも踏まえまして、市街地自体を小さくする、コンパクトにするということではなくて、今ある市街地の中で適正に機能配置をするという考え方が、札幌市の執るこれからのコンパクトというキーワードということで置いています。

その上で、模式図の黄緑色に着色したところに郊外部の問題意識があるということで、市街地を小さくするわけではないので、引き続き住宅地として整備された環境、あるいは、コミュニティは維持していきたい、そこにある暮らしは今の全体の人口動向等を踏まえた

中で維持していきたいという意味合いにおいて、持続可能な居住環境形成エリアというネーミングにしました。維持・向上という言葉を使っているのは、現状、特に黄緑色のエリアを中心に、現状はまだ住宅地ですけれども、無策の状態を続けると人口の減少が加速度的に進み、コミュニティ自体がなくなってしまう懸念もあるということ念頭に置いて、マイナスではなく、現状維持をしたいという意味合いで向上としています。細かく言うと、いろいろな機能向上があると思いますが、総括的な意味で向上という言葉を使わせてもらっています。

抽象的な説明になりますが、水色の地下鉄沿線等の高度利用市街地と、郊外の両方を目線に入れた計画案としてこれから打ち立てて、都市を誘導していきたいというのが札幌市の考え方でございます。

●岸委員 2番目についての札幌市の見解はわかりました。それがどうこうという問題はありますけれどもね。

1番目は、例えば、3ページの用途地域のところで第一種住居地域等へ変更とか、容積率60%の区域から80%に変更と具体的に書かれておりますが、では、10年間でこの地域で何がどのくらい変わったのかは数字で説明してほしいと思います。それをもって次の用途地域にどうしようかという展開になると思いますので、次回以降、データを示してもらえればと思います。

●岡本部長 ほかにかがですか。

●椎野委員 6ページの見直しの論点案の取組の方向性の一番下の「市街地の外」の欄で、当てはまるかどうかわからないのですが、1つ目に「拠点となる公園緑地をつなぐ森林・草地・農地などの保全」という文言がありますけれども、この書き方からすると、市街化調整区域とか市街化区域外の話ではなくて、市街化区域も入るのではないかと思います。

いわゆる2022年問題と言われていますが、生産緑地法の営農義務の30年間というもの外れて、宅地並みに税が課せられるため、多くは宅地化されるのではないかという話です。札幌市の市街化区域内に生産緑地がどのくらいあるのか詳しく承知していませんが、東京都では、かなりたくさん土地が出てくると指摘されています。

ですから、緑地に関して言うと、宅地になってしまっ、緑地自体も目減りするところがある程度見込まれると思うのですが、その辺の動きですね。法律のもう少し先の話ではあるのですが、その辺の動向も見据えて、市街化区域内の農地が見込まれるのであれば、それが宅地化されていく動きになるであろうという予測も踏まえて議論していく必要があると思いました。意見です。

●岡本部長 少し先の話とはいえ、ここで話をしておかなければいけないことですね。

●宮達委員 立地適正化計画ができますと、恐らく、これから土地利用を行う方々に影響が出てくるだろうと思われます。現に利用している方もいて、その建物等の老朽化がこれから進んでいくと思います。特にその再開発に対する優遇ですけれども、現状の不動産の利用の中で、我々が今一番気にするところは、立地のポテンシャルが悪いマンションを今

後どんな風に活用すべきなのかです。今のところ、持っている方々の同意がないと再開発ができないことと、さらには、それに対する資金や、再開発後の建物の想像ができない建物もあります。最初に申し上げたように、立地のポテンシャルが悪いとなると、なお、想像力が出てこないのですが、まちづくりということで言うと、例えば、先ほどの計画から外れた地域にあるようなところで、これからそういう建物が多く出てくるということは、ある程度想像できると思います。それは計画を立てる段階で、具体的に何かお話が出た経緯はあるのでしょうか。

●事務局（都市計画課長） 何度もお話が出ていますけれども、今のご質問の4ページの図面の立地適正化計画でいえば、水色で示した集合型居住誘導区域を指定した地下鉄沿線のような区域以外のマンションの今後でよろしいでしょうか。

●宮達委員 そうです。

●事務局（都市計画課長） 立地適正化計画自体は、法律が変わって新しくできた制度になっていて、紙面上では紹介し切れませんが、この水色の区域に密度を高めたい、維持したいということで、札幌市としては集合系の居住機能を誘導したいという意図を示しているわけですが、その区域の外に関して禁止行為としているわけではございません。新しい法律は、直接、用途地域のように縛りつけるものではなくて、方向性を示した上で緩やかに誘導しなさい、という趣旨なものですから、禁止行為になるわけではありません。ただし、届出区域の外でまとまったマンション建設行為があれば、事前に札幌市に届出をしていただくことがありますので、その緩やかな届出制度をどう使っていくかが必要になってくる組み立てになっています。

先ほどの郊外をどう考えるかという議論とも重複しますが、札幌市としては、やはり法律の趣旨もそうですが、郊外も維持したいということに照らせば、なおのこと水色の区域の外側自体を禁止するとか、用途地域で抑え込む、容積率を下げるということまでは拙速だろうという捉え方をしています。制度の趣旨に照らした緩やかな届出の中で、札幌の計画の考え方を開発事業者にご説明しながら、将来的にいろいろな事業者の計画があるでしょうから、水色の区域の中でお考えいただくことがあれば、いろいろな誘導策をご紹介しましたけれども、規制緩和や補助金の導入というメニューが札幌市にもありますので、ご検討いただきたいということを、まさしく緩やかに紹介させていただくことに一旦はとどまっています。

それ以降の、例えば、用途地域を使った誘導が必要なかどうかは、先ほどの岸委員のご発言とも重なりますけれども、土地の動向がどうなのか、あるいは、宮達委員のご専門の不動産取引状況が今後どうなっていくようなのかという現況と動向を踏まえた上で、どうすべきか、我々としても考えなければいけないと考えているところです。

●宮達委員 私が聞いたかったのは、再開発や、地域貢献というのでしょうか、公的な影響があるものについては、優遇がある地域が指定されているわけです。それ以外の地域にある建物でも、地域貢献なり公共貢献が可能な再開発の計画が出ていた場合には、適用さ

れる余地もあるということでしょうか。

●事務局（都市計画課長） 再開発事業に限って言えば、5ページに都市再開発方針がありますが、ほぼ今の居住誘導区域と重ねた設定となりますので、この区域の中です。

●岡本部長 僕も去年、研究室の調査で、立地適正化計画で出た公共交通機関利便性に従って、札幌市内の中央区以外のマンションで、家から出てバスが来るまで20分以上かかるマンション数を数えたら、40棟ぐらいありました。その40棟の皆さんにアンケートを配って、今後どうするかと伺ったら、売れそうにもないので、とりあえず住み続けるしかないという回答が多かったのです。

一方で、周りにスーパーやコンビニがあるので、ある程度利便性が担保されているから、そんなに困っていないところもあります。商業の環境がもう少しシビアになったり、車の運転ができなくなったら、住み続けるのはすごく大変になるのだろうというのは見えているのですけれども、ご本人方に危機感はないという結果が出ました。僕もすごく気になるので、今回の部会で大切な視点として盛り込めたらと思いました。

ほかにいかがでしょうか。

●中村委員 札幌市も、北海道全体も、将来的には人口が減るので、郊外部の再開発を控えて維持したいということはわかるのです。一方で、全国的あるいは世界的な札幌市の人気はますます高まって、札幌に移住したいという方は海外でも増えていると聞いております。札幌の人口が減るのであれば、むしろ、そういう方々を積極的に受け入れる方策をして、人口減を少しでも和らげる方策をあらかじめ政策に入れたらどうかと思います。

例えば、私は仕事柄、真駒内の奥の駒岡や滝野自然公園に行くのですが、その辺りは非常に緑や自然が豊かです。道外から住んでみたいと来られる方は、都心のマンションでもいいのですけれども、自然豊かなところに住みたい人のために、そういったところを別荘用地として開発できないかと思うのです。話を聞きましたら、宅地開発したいという業者は現におられるようです。ただ、真駒内の奥のあたりは建築規制があって、新たに建物を建てられない用地らしいのです。そういう面でも、海外の富裕層を呼び込む観点から、郊外であっても将来の経済効果を踏まえれば、用途変更して宅地開発も考えていただいて、それが経済活性化につながるのであれば、考慮も必要ではないかと思っております。

別荘用地のほかにも、観光客を呼び込むという意味では、ニセコで多くの海外の方が来られて活性化しておりますけれども、札幌は定山溪というニセコに負けない温泉地を持っています。現在、観光客がかなり来ておられるようですけれども、さらに札幌市として、定山溪の人口減を防ぐために観光客を呼び込む、あるいは、あそこら辺に別荘地も再開発するようなことを、経済活性化の見地からも考慮していただければと思っています。

●事務局（都市計画課長） 今の中村委員のご発言は、我々も別な場面でそういったお話をいただいたこともあります。札幌の魅力、経済振興という観点が、最終的には土地利用規制を考えると非常に重要なファクターであることは認識しております。

その一方で、一般的な市街地について考えると、13年前に策定したマスタープランから

一貫するのですけれども、市街地を拡散的に郊外に設けることによって、移動環境そのものが不便になる生活環境が増えるとか、維持管理コストがかかるとか、そもそもそんなに人口が増えるのかといった問題とぶつかり合いますので、一般的な市街地は基本的には今回のマスタープランでも現状維持のコンパクトな都市ということです。

最初の話に戻りますけれども、6ページの論点にも、「都市個性を伸ばし、新たな魅力を創造する」とありますが、これは事務局からの単なるキーワードにすぎませんけれども、市街地が増えないのであれば、経済活性化あるいは産業振興も含めて、市街化調整区域として、こちらに軸足を置いた工夫の余地があるのか、ないのかということはしっかり考えなければいけないと思っています。そこは、まさしく今後の部会の議論の中でも大きな論点の一つになると思っています。

●岡本部長 コンパクトの仕方は、結構知恵を出さなければならないと思うのです。小さくなったから元気がなくなったでは意味がないです。元気がある状態で、コンパクトの仕方について考えていかなければいけないと思います。

●岸委員 6ページの「市街地の外」というのは、市街化調整区域のことですか。

●事務局（都市計画課長）市街化区域以外ですから、市街化調整区域外の地域も一応あります。それを言いあらわすため、わざわざ市街地の外と言っていますが、実際は市街化調整区域とほぼ同じと考えて結構です。面積的には、市街化調整区域外の市域は、国有地を含めてあります。

●岸委員 高次機能交流拠点は札幌ドームのことですか。

●事務局（都市計画課長）札幌ドーム周辺、モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺、芸術の森周辺が市街化調整区域にかかっています。高次機能交流拠点というネーミング自体は、今回のマスタープランではなくて、かつての総合計画、今はまちづくり戦略ビジョンと言っていますけれども、上位計画で札幌市域を飛び越えるぐらい特徴的な機能を持っているところを高次機能交流拠点というネーミングで言っています。

●岸本委員 私の記憶では、札幌の人口は今がピークだ、これから減るといって、何回も上方修正するまちなのです。この人口予測は、ただ単に何万人増えたらというところだけでまちが活性化するというのではなくて、どういう人が流入してきて、その人たちがどういうニーズを持っていて、それに応えるためどのように土地利用を促進していくかが重要だと思うのです。まずは、人口予測について、一体何のデータを基盤に人口予測を行っているのか。

私は九州出身なので、よく聞くのですけれども、福岡市は、国立社会保障・人口問題研究所の人口データからするならば、もう人口は減少しなければいけないところが、150万人を超えて、10年後には160万人まで行くはずだというふうに言っています。福岡市が自らやっているデータのほうが当たっているというのです。国がやったほうが間違っているのです。

札幌も、これからコンパクトにしていくといったときに、どの程度の人口をどの程度の



市街地で吸収していくか、どうやって豊かな生活をコンパクトというキーワードで維持していくかというときに重要になってくると思うので、人口予測のよりどころはどこにあるのか、気になったのが1点です。

もう一点は、念のための確認ですが、第2次札幌市都市計画のマスタープランに即する形で見えていくわけですが、少なくとも長期スパンで見たときに、大体何年間ぐらいを見直そうとしているのか、確認のためにお伺いしたいです。

3つ目は、平成18年ですか、前回見直した工業系の地域だったところを住居系に変えました、というところが個別にあるのだらうと思います。他方で、6ページの「工業地・流通業務地」で、需要変化に対応した土地利用計画の在り方を見ると、場合によっては、工業の誘致やそのための土地確保に積極的に対応していくというメッセージのように思われるのです。コンパクトというと、住環境がどうか、商業系がどうかというところに目が行きがちですが、工業系の土地について、具体的に目指すところがあれば教えていただきたいと思います。

●事務局（土地利用係長） 一つ目の人口予測ですが、委員がおっしゃるとおり、もう間もなく減るというフレーズが確かに出ています。我々は、国立社会保障・人口問題研究所が出しているデータに、さらに札幌市で微調整したものを使っています。それは、国立社会保障・人口問題研究所のものよりも減りぐあいが緩やかです。国立社会保障・人口問題研究所ではもう少し減る予定になっているのですが、それを札幌市独自で若干修正を加えた結果、平成27年度から31年度までの間に減ることになっております。

おっしゃるとおり、自然減はそのままですが、社会増がまだありまして、人口減に至っていないというのが現状です。その後どうなっていくか、予測は難しいところだと思います。

●岸本委員 その社会増をしている場所はどのあたりなのか、あるいは、どのあたりを利用する傾向にあるか、つかんでいらっしゃるのでしょうか。

●事務局（土地利用係長） 社会増の推計はしております。それは、必要があれば、次回説明したいと思います。

それから、2つ目の長期的スパンについてですが、計画上は、おおむね10年から20年を見据えております。都市マスの冒頭にもありますけれども、人口減少する時代がやってくるというのは、都市計画を含めてこれまで人口増加に対応した施策をやってきていまして、人口の減りぐあいによっては、途中でもさらに見直していく必要があると思っております。当然、今日以降も長期的スパンでご議論をいただきたいところですが、社会情勢がさらに変われば、柔軟にやっていきたいと思っております。

3つ目ですが、特に平成18年度以降ということで、例えば、戸建住環境保全地区を定めたり、職住共存地区につきましても、始めてから10年ほど経っておりますので、動向等は押さえております。

それから、工業等については、6ページの枠にもあるとおり、現在、工業地等の未利用

地調査ということで、市内の需要を押さえているところがございます。やはり、その中身を踏まえまして皆様にご提示をした上で、どれが足りなくて、どれがもっと必要かも踏まえて議論させていただければと思っています。今、調査しているところがございますので、よろしくお願いたします。

●岡本部長 ほかにかがでしょうか。

●濱田委員 私は、マスタープランのときの委員で、1年ぐらいかけてつくったのですが、委員長がかなり強力な人だったので、大変な委員会だったことはよく覚えています。

去年3月に、一緒に立地適正化計画も発表して、私はマスタープランと言うのだから、これを尊重していろいろな計画ができるのだろうと思っていましたが、市役所の言葉であちこちで言われたのは、上位計画があって、ビジョンが一番上にあって、その下にマスタープラン、あとの計画はそれに即してと書いてあります。今回、ここで議論しようとしているのは、その即しているものの1つと考えていいのですね。その土地利用計画は、市街地と市街化調整区域があるから、それらを一緒に別枠で議論するのだけれども、一緒に出すので、「等」とついているという理解でよろしいですか。そういうことでしたら、あれだけ時間をかけて議論をしたマスタープランを具体化してくれるものが動き出したということで、非常によかったと思います。

それで、先ほど事務局が説明されましたけれども、1ページのスケジュールを見たら、最終目標は用途地域を指定し直そうという話です。ですから、ここは緑を残すとか、ここは集合住宅をつくるということをおおむね決めようという話だと思うのです。ただ、そこに行くまで、5回連続議論するというので、我々もかなり大変ですし、その後の着地が平成31年の春となっています。ですから、議論を終えるのが今年12月で、普通、素案をつくってしまえばそんなに大きく変更しません。そうすると、ここから1年半後に着地ということですが、中村委員もおっしゃいましたが、世の中の情勢はすごく動いています。観光客や国の地方創生計画の動きは、マスタープランの議論をしているときに始まったのですが、今すごく動いています。ですから、我々の議論が中間報告で終わってから1年半後に用途地域等の変更を宣言するのは間があき過ぎではないかという気がします。

我々としても、12月に1回議論を終えて、パブコメをやって、その次が来年6月といったら、不謹慎なことを言うかもしれませんが、議論した内容を忘れてしまうのではないかというぐらい間隔があいています。役所のやることですから、スケジュール上の調整で、どうしてもやるべきことはやらなければいけないというのはわかるのですけれども、これは間があき過ぎという感じがします。

それから、中身についてですが、我々が議論をしたマスタープランについて、いろいろとたたいていただいて、必ずしもそれに即さなくてもいいのではないかと私は思います。ここで議論させていただければと思います。

論点として、マスタープランのときには議論しなかったけれども、考えてもいいのかなということが1つあります。簡単に申し上げますと、社会科学の中にはいろいろな学問分

野があるのですが、主観的なことがいっぱい入っていることは社会科学にしないという原則があります。最近、幸福論というものが流行っていて、いっぱい本が出ています。ハーバード大学の学長だった人の翻訳や、日本では一橋大学の小塩さんという方の本に良いまちに住んでいると幸福度が高いという結果が書かれております。人がうらやむようなまちに住んでいると幸福度が高いという結果も出ております。それは主観を集計したのだから、科学的かどうかは議論があるところだけれども、そういう議論をしても良いのではないかと私は感じております。

そして、札幌市は、住んでみたいランキングでいつも確実に上位に来るまちで、うらやましがられているまちです。まちの人に聞いても、札幌市は良いまちだとみんな言ってくれます。だから、幸せ度は高いはずです。これを将来的にどう維持していくかという観点が重要だというのが私の最近の読書の結果です。

最初の話に戻りますけれども、急いだほうがいいのではないかというのは、この地区はこう使うぞと指摘しても言うことを聞かない人もいるかもしれませんが、一応、札幌市の方針はこうですよ、と線引きをなるべく早くやったほうが良いと思います。それは規制緩和の時代に逆行するような印象を持たれるかもしれませんが、市役所側も躊躇するかもしれないけれども、都市計画に関しては、規制緩和自体を余り考えないで、どういうまちをつくるか、自信を持ってしっかり示すことが良いと思っています。

●岡本部長 すごく勇気づけられます。ありがとうございました。

僕も同感なところがあります。きちんと将来像を示して、市民の目線を踏まえるのは当然だけれども、どうあるべきかをちゃんと示してあげないと、責任者は誰か、最後に後始末をするのは誰かというのはいつも気になるところですから、将来像を示して皆さんの理解を得て推進していくほうが良いと思います。

宮入委員はいかがですか。

●宮入委員 農業の専門家ということで、一番気になるのは農地の問題です。1月ごろに都市農業の振興計画を札幌市でも策定しております。25年前に4,000ヘクタールを超えていたのに、今は1,700ヘクタールを割っている状況です。都市農業振興基本計画を策定しまして都市農業を何とかしようという一方で、開発するから農地がなくなっています。

2ページにも優良な農地と出てくるのですが、そもそも優良かどうかは非常に難しくなっています。30年ぐらいで農地が半分以下になって、都市部にある農業は、これだけの圧力でも残ったところですから、条件がいいとはいえ、優良かどうかよりも、これ以上減らさないようにしなければならないと思います。既に、産業として農業がやりづらいつつ農地の条件が実際問題としてあると思います。多面的な機能からの評価や保全と、産業としての農業をどういうふうに維持していくのかがないと、多面的な機能の発揮にもならないと思います。市街化調整区域が中心だと思いますが、農地の集積はしっかり考えたほうが良いと思います。

それから、これは専門外ですが、先ほど人口減少の一方で、外から人が多く集まってく

るようになって、ホテル事情が悪くて学会開催の期間がつかれないのです。長期的な移住だけではなくて、短期的に見たときに、その人たちをどのように集客していくか、都市計画の在り様も同時に重要かと思います。僕も、皆さんのお話は勉強になると思って聞いていました。

●岡本部会長 4,000ヘクタールから1,700ヘクタールとおっしゃいましたね。

●宮入委員 そうですね。1,700ヘクタール以下、1,600ヘクタールぐらいです。

●岡本部会長 そんなに減ってしまったのですね。

椎野委員、今のお話でひっかかったところはありましたか。

●椎野委員 僕がさっきお話ししたのは市街化区域内の話です。要は、まちの中に農地があって、地域の人が農地を管理して、そこで地域のコミュニティが生まれたり、移住で来られた方が昔農業をやっていて、自分が住んでいるところの近くに営農する場所があるということで、暮らし方としてははすごく豊かだと思います。その辺の情景が失われていくことに対して何らかの対応、営農を続けたい人に対して、立ち退きを求められて仕方がないねという状況の中で、それを自然のままにしておくのか、あるいは、緑と一緒に暮らすようなライフスタイルを望む人に対して緑を提供していくような対応をしていくのか、少し各論的な話になりますけれども、検討していく必要があると話を聞いていて思いました。

●岡本部会長 少しずつ論点に反映できそうなお話が出てきたと思いますし、ちゃんと確認しなければいけないだろうな、というところが確認されてきているのではないかと思います。これまでのお話も踏まえつつ、何か気になる点や、こういうことについてもっと考えていくべきではないかという論点を補填するようなことはございますか。

札幌は、世界的にも類を見ないような積雪地の中で人口がアップしたと言われています。まちの中を見ると、ビルのファサードなどは落雪しないような積雪地特有のデザインがあらわれていると思います。今は、地上よりも地下通路や地下街がにぎわってきているような感じが感じられるのですが、ビル型の雁木があったらいいのではないかと考えています。公質空間にすると補助金や容積率がアップするという話が5ページに出っていますが、この絵を見ると、雪のことを考えていないのです。結局、ロードヒーティングを入れてエネルギーを使って雪を解かすけれども、その後は誰も住まないという感じになるのかなという思いと、突拍子もなく笑われてしまうかもしれないですが、歩道幅員と同じだけビルの1階部分をみんなで話し合いをして雁木のようなビルのまち並みにすると、冬も地下も地上もどちらも選んで歩ける気がするのです。各論になりますが、積雪地であることもしっかり踏まえて、札幌らしい高質さも考えられるようなスタイルの土地利用の誘導ですね。今、僕が言った例は非常に貧相ですが、そんなものがあってもいいかなと思っていました。

アイデアを含めて、こんな暮らし方があるのではないかということがあれば、ご意見いただきたいと思います。

●岸本委員 脈絡なくお伺いするのですが、私が理解しているところでは、前回の平成16年の都市計画マスタープランから今回の第2次都市計画マスタープランに変わったことに

よって、用途地域を人口減少とコンパクトシティという理念のもとで見直していくところは見直していきましょうということで、我々のところに審議が求められています。ただ、用途地域を変えても、合わなくなったからといって即座に建物を取り壊して出ていかなければいけないというわけではないにせよ、この言葉が正しいのかどうかわかりませんが、いわゆる既存不適格みたいな形になって、次に増改築するときには建築確認はおりませんよということで、財産権にもものすごく大きな影響を及ぼすがゆえに、変わっていくところの住民の意見と公共性をすり合わせていく観点は特に重要になってくると思うのです。

まず、事務局にお伺いするのは、それは審議の結果で、最終的に我々が勝手に決めるのではないことはわかっているのですけれども、今回の新しいマスタープランに即して用途地域を見直していくときに、大規模な用途地域の指定変更をしていかなければならないかどうかで、予測としてこのマスタープランではものすごく変更をかけていかないと理念を実現することができないレベルなのか、それとも、一部見ていかなければいけないにしても、ある程度、前回からコンパクトを考えて10年間やってきたので、ピンポイントで前はなかった視点が入っているから、場合によっては抜本的な見直しがあるかもしれないというレベルなのか、そのあたりの感触をお伺いしたいと思います。

●事務局（都市計画課長） 正直、難しいご質問です。我々も、これからの議論の上で判断しなければいけないところかと思っていますので、申しわけないですけれども、今のご質問に直接お答えできる材料はないです。

ただ、参考になるかどうかわかりませんが、最近の見直し事例として何度もご覧いただいていますけれども、再度、補足させていただきます。

2ページを見ていただきたいと思います。

最初の椎野委員からのご質問のときにも少し触れさせていただきましたけれども、札幌市として初めてコンパクトシティというキーワードを上げて都市づくりの方向性の舵を切ってから2回の見直しをしました。中段の赤色の枠の平成18年見直しの見直しテーマに5項目上がっていますけれども、規制の緩和をしているところと強化しているところの両方が組み合わさっています。市街地の中を大事にしたいということで、地域別に状況を見ながらルールの変り方を再点検した結果、この5本の柱になっています。当然、緩和だけではなくて強化されたところもあり、典型的な例は2番の高さ制限を設定する区域の拡大とありますけれども、単純に言うと日陰の規制で建物の形が制限されるのですが、何メートルまでというルールがなかったので、それをたくさんで新しく設定しました。それは制限強化ですから、その際にどこかで強化してよいのかという観点で、岸本委員がおっしゃるとおり財産権に直結しますから、実際にどのぐらいの高さの建物が建っているのか、あるいは、どのぐらいの建物が建ちそうなのか、既存不適格になる建物はどの範囲で抑えられるのか、最終的には状況も見ながら極端な権限の乱用にならないようにバランスをとった形でのルール設定をしています。

同じように、平成24年も、例えば、2番の柱の大規模集客施設の立地制限を郊外部で行

っているのですけれども、動向や現況を見ながら、かつ、どういうふうに誘導したいのか、そのバランスの中で最終判断をしています。

こういった事例を踏まえながら、今回、新しくマスタープランとして設定したものと都市構造と現状を見ながら、最終的にどこに論点がありそうなのか、それは強化なのか、緩和なのか、我々も各委員のご意見を聞きながら判断したいと思っています。大変申しわけないですが、これから検討させていただきたいと考えております。

●岡本部長 岸委員、何かございませんか。

●岸委員 論点が2つあるのですけれども、1つは、6ページの工業地・流通業務地で、「地区の状況に応じて土地利用が図られるように対応」とか、「新設・更新に対応」とあります。見直しの論点案で工業地・流通業務地の未利用地調査の実施に取り組まれているという説明があったのですが、一方で、私は、市街化調整区域の開発の許可の委員会に参加して、市街化調整区域にトラックの物流業者の拠点の建築許可がどんどんおりにしてしまっているのです。それはどういう基準かという、札幌市の市街化調整区域の中でも、特に新琴似4番通りから花川に向かうところや丘珠の奥は流通の拠点になり得るので、周りに影響もあまりないからここは積極的に認めているような方針があります。それによって、土地を持っている人たちがどんどん建物をつくって行って、トラックの拠点にしてしまっているのです。そこは、制度上はそれでもいいのかもしれないのですけれども、どうもやっている計画の中では矛盾を感じながら委員会に参加しているのです。ですから、市街化調整区域の運用のところは、もう少し議論させていただきたいというのが1つ目です。

もう1つは、大規模な商業施設を郊外につくるのは抑制するというのが札幌市の方針ですけれども、それを横目に北広島市がたくさんつくっています。私は、北広島市民ですから、やれるだけ建築していくのだなと思いながら市役所の行政を見ているのですが、例えば、三井アウトレットが北広島インターチェンジのところにできてしまいました。では、札幌市でつくらなくても、結局、周りでどんどんつくってしまうということは、北海道の道央圏の位置づけとしてどうなのかと思うのです。例えば、札幌市が国際競争力を持つまちになるということであれば、逆にそういう商業施設をみすみす周辺地域に持っていけないようにすることだってあり得るかなと思うのです。何か計画の在り方と運用の議論ができればいいなと思います。

●岡本部長 確かに球場の話もありますよね。

●岸委員 それも言いたいと思っていました。日ハムが札幌ドームから移転したら、では、土地利用はどうなるのだろうと思います。

ですから、濱田委員がおっしゃったとおり、この1年半で変わることがいっぱいあると思います。その辺の状況も見極めながら、あるべき論をしないと、絵に描いた餅になりそうな気がします。

●岡本部長 事務局、何かございませんか。

●事務局（都市計画課長） 1点目の市街化調整区域に立地可能な流通系の施設があるというお話は、まさしくそのとおりです。今日ご紹介させていただいたのは、市街地の中だけでなく市街化調整区域の土地利用状況も調査をしているので、部会での論点になったときに、現況も含めて提示させていただきながら、どうあるべきか、ご議論いただきたいと思います。

2点目は、正直、難しい論点で、札幌市の行政区域の中の都市計画の考え方と、広域都市計画区域の広域調整を広域自治体である道庁がどう考えるかという観点もありますので、我々札幌市だけでコントロールできる問題ではないところをどう対処するかということかと思えます。今、こうしなければいけないと言い切れることはありません。

先ほど濱田委員からもありましたので、スケジュールについて補足させていただきます。

再度、1ページをご覧いただきたいと思えます。

我々も非常にタイトなスケジュールでご議論をお願いしていると思っておりますが、一方で、漏れなく一通りのご議論を深めていただきたいと思っております。ただ、赤い点線から下の用途地域の見直しに関しては、最終的に財産権の制約にもつながるので、法律上の手続が厳格に決められている関係上、2週間以上の縦覧や、任意ではありますが、札幌市として説明会を見直しの度にやっています。所要手続期間から逆算するとこのぐらいというスケジューリングができてしまうということで、置かせていただいています。

ただ、今の段階で、我々だけでスケジュールの変更を決めませんが、議論の中で継続的な検討をすべきとか、こういう状況になった場合はこういう変更があってもいいのではないかという論点があれば、それは見直しの方針に書き込んでおきたいと思えます。用途地域の見直しは何年かに1回しかできないものではないので、随時変更と言いますか、こういう条件ならこういう見直しをしますよと書き込んでおくことで、条件に合わせて見直しをすることはあり得ます。ですから、できればこのスケジュールを変更しない中で、増築の可能性を残した方針におさめるか、それでも足りない部分があれば、法律上の手続と直接関係ない部分でご議論を続けられるよう再度検討させていただくか、そのあたりは事務局でも状況を見まして、議論が未了にもかかわらず見切り発車にはしないようにしたいと思います。

●濱田委員 2つお願いがあります。

1つは、会議がすごく立て込んではいませんが、論点は非常にはっきりしていますので、事前に資料を送っていただくときに、あまり直前だと見ている暇もないので、事務局へのプレッシャーになって申しわけないですけれども、3日前には届くようにしていただければありがたいです。

2つ目は、都市計画審議会もそうですが、会議の始まりの時間は書いてあるけれども、終わりの時間は書いていないのです。一応、所要時間の目安を示していただければと思います。

●事務局（都市計画課長） そのように留意いたします。

●岡本部会長 そろそろ時間でございますが、おおよそ議論が出揃ったと捉えてもよろしいでしょうか。言い足りないところ、もしくは、言い忘れていたところ、ほかの委員のご発言を聞いた中で新しく思いついたことがございますか。

(「なし」と発言する者あり)

●岡本部会長 それでは、私のほうでの進行は終わりたいと思います。  
事務局にお戻しします。

## 5 その他

(1)事務局からの連絡事項

以 上