

札幌市都市計画審議会
第8回 土地利用計画等検討部会

議 事 録

平成30年6月1日（金）

札幌市役所8階1号会議室

札幌市まちづくり政策局

1 開会

省略

2 議事

- 岡本部長 朝早くからお集まりいただき、ありがとうございます。

きょうは、次第に2点ありますが、開発誘導方針（素案）と市街化調整区域の保全と活用の方針（素案）となっております。

早速、1点目の都市における開発誘導方針（素案）の検討について、事務局より説明をいただきたいと思います。

よろしく願いいたします。

- 事務局（地域計画係長）

- ・資料説明

- 岡本部長 ありがとうございます。

資料1を中心に、資料2の一部を参照しながらご説明いただきました。

内容について、質問、確認、疑問などがありましたら頂戴したいと思いますが、いかがでしょうか。

- 濱田委員 まず確認ですけれども、事前に送られてきた資料ときょう机の上にある資料は同じと考えてよろしいですか。

- 事務局（地域計画係長） 大きくは変わっておりません。若干の文言修正はあります。

- 濱田委員 それでは、大体同じということでもいいですね。

概要版の左の中段に札幌市の絵があつて、都心の骨格構造、そして、ターゲットエリアが幾つかの色で囲まれています。この絵をずっと見てきて、ひし形のイメージで捉えてきたのですが、その下にある本方針を適用する区域を見ると、苗穂のほうにずっと広がっています。

もともと、私の頭にはひし形で考えるということがあつて、こういうふうに横に広がったことは説明されたのかなという気がしました。それは、別に批判して言っているのではなくて、確認です。

それから、23ページです。

概要版の右の3-3に建築物の高さの緩和の基本枠組み、本編の23ページとあります。概要版は3行になっていますが、原則、高度地区で定める高さ及び用途地域ごとに定める斜線制限の範囲内とするとあります。

斜線制限というのは何かと思って23ページを見ると、下のほうに赤い字で斜線制限の緩和と書いてあります。これは、私以外の人はみんなわかっているのかもしれないし、この世界の言葉としては常識なのかもしれませんが、この説明ではよくわからないと思っていますので、これを説明してほしいと思います。

続いて、ボーナスの中にある本社機能の移転を促進するということについてです。

概要版の右下に（２）の補助制度というものがあって、その下のほうに企業立地に対する補助があります。そして、これに対応するのが本文の30ページですね。

本社機能移転補助金ということで、なるほど補助金が出るのかと認識しましたがけれども、このときにぜひ留意していただきたいことがあります。東京の会社が札幌に本社を移すというのは、まさに国策だし、地方創生だし、ウエルカムだし、何も言うことはなく、ぜひやってほしいです。しかし、北海道の他の中核都市から札幌に本社を移すというのはいかかなものかと思うのです。それに札幌市が補助金をつけてやるということになったら、それはかなり問題だろうと思います。

我々の世界では、自分のところが繁栄して周りが転ぶことを近隣窮乏化と言って、国同士の政策でそういうものがあるわけです。ですから、近隣窮乏化政策だというふうに言われないように担保しておかなければいけないと思います。

実は、函館市や帯広市で聞いてみると、札幌に本社を移したいと思っている人はいっぱいいるのです。補助金を出し、移っていいぞということになったら、それはまずいだろうと思います。青森県もそうですね。そこは、政策の心があって、基本的には東京を念頭に置いた本社移転ですね。ですから、移転先のエリアのこともちゃんと書いておいたほうが良いという気がしました。

次に、コールセンター、バックオフィスに関してです。

これにも今まで補助金を出しているのですがけれども、皆さんはコールセンターを見に行ったことがありますか。かなり地味で、物すごく高ストレスの職場なのです。言ってみれば、苦情処理センターみたいなものです。一定の雇用力はあるのだけれども、辞める人も非常に多くて、結構大変な職場の一つです。

それから、会社の中のバックオフィスです。これは、どこまでをバックオフィスと言うかということがあります。ここには総務、人事、経理、企画等の中核機能と書いてあるけれども、考えようによっては企業の中でかなり地味な部分です。そういうところだけを誘致するということになると、あるまちの一角のどのビルにもコールセンターが入って、どのビルに行っても企画や人事というところだけしかないまちになりますので、それが果たしてクリエイティブなまちなのかを考えておかなければいけないと思います。

企業の活性化とか生き生きした姿というのはむしろこういう部分ではないところにあるのです。ですから、本当に札幌市に来てもらいたいのは創造的なもので、どこかにも書いてありましたが、そのイメージとちょっとずれていると思います。

コールセンターについては、東京の企業だと地震対応という問題があって、どこかに移しておきたいという需要があるのです。しかし、コールセンター自体はでき上がっても他の組織とはほとんど関係を持ちません。台湾経由とか香港経由で電話がそこに集まってきて、そこだけで完結していますから、隣のオフィスやどこかの企業と交流するとか、ビルの中に入っている者同士が交流するなどということはまずありません。補助金を出すのであれば、そういうものだということを知っていただきたいと思います。

それから、概要版の2ページ目です。

本編には全部ボーナスと書いてあるのですが、概要版のほうには書いていないのです。要するに、基本部分があって、そこに上乘せするというので、本編ではボーナスという言葉が使われたと思います。概要版にないのはどうしてなのかと思ったのですが、これはあえて書かなかったのでしょうかね。

あえて書かないのはいいのですが、ボーナスがつく場合とつかない場合ではこのパーセンテージがどういうふうになるのかは関心事です。これは最大限と書いてあるから、評価によっていろいろな数字が出てくるだろうとけれども、ボーナスが全然つかないとしたら何%ですということと比較として書いておかなければいけないです。よくわかっている人はこれだけでわかるのだと思いますが、皆さんもボーナスをもらうときに何%分をもらえるのかということがわかったほうがいいだろうと思います。

それから、本編の29ページの緑化です。

これは大変いいことで、札幌市を緑の多いまちにしてもらいたいというのが願望ですが、ここでもひし形の絵が出てきます。しかし、ひし形の絵と中島公園のところは切れているのです。これは、作図上の問題かなという気もするのですが、まち全体の緑化ということを考えて、どう考えても中島公園につながっているほうがいいと思いました。

それから、基本的な発想として、札幌市はいろいろと規制緩和をします、補助金も出しますとしていますが、その心は、札幌市はこういうことをやるから民間の方はついてきてくださいねということで、誘導という言葉が何回も出てくるのです。それは、当然のシナリオだろうと思います。しかし、公共投資は前提にしないということがどこかに書いてありましたよね。公共投資はやらないと余りはっきり言ってしまうと、誘導という目標に少し差しさあるかなという気がしますので、あえて書いておかななくてもいいかなという気がしました。

あとは説明がありましたけれども、高機能オフィスとハイグレードホテルは中身がはっきりしません。例えば、ホテルだったら、ミシュランの星とか、いろいろなものがあるわけですね。このままだと、全室40平米ということだけははっきりしていますが、あとはよくわからないので、検討され、例えばこうなのだとことを示されたほうがいいのではないかと思います。

長くなりましたが、以上です。

●岡本部長 ありがとうございます。

事務局からはいかがでしょうか。

●事務局（地域計画係長） まず、区域設定についてです。

立地適正化計画を定めたときの考え方は、都市再生緊急整備地域ということで、国の土地再生特別措置法の制度でエリア設定があるのですが、それが実は苗穂のほうまで延びております。要するに、都市再生を進めていく場所であるとしているところにして、そこをエリアに入れております。

それが指定されていると、都市再生特別地区という都市計画を持てるバックボーンになりますので、あえてそこを外す必要がないだろうところも加味しまして、一旦は都市機能誘導区域の都心部分とさせていただきます。

次に、高さの斜線制限についてですが、なかなかわかりづらいところがあります。基本的には建築基準法に基づくものでして、例えば、道路が前面にあったとき、道路からの傾斜を考え、この線に当たらないように建物を建ててくださいとか、隣地が存在したときに、隣地斜線と言いますが、そこから何メートルぐらい立ち上げてから1.5倍という斜線でいったときに、この範囲内に建物を建てるという制限があるのですが、そういうものを緩和する可能性としてここに挙げさせてもらっています。

そこは注釈などを入れてわかりやすい表現にしたいと思っております。

●濱田委員 立体的な話なのですね。その角度を緩和すればうんと高くなるということですね。わかりました。

それにしても、説明したほうがいいですね。

●事務局（地域計画係長） もうちょっと説明を加えたいと思います。

次に、補助金関係のお話ですが、私どもで持っていないところですので、基本的に原局側に伝えることとなります。ただ、本社機能の移転につきましては、30ページの③の本社機能移転補助金とあり、そのリード文のところに道外から札幌市内に移転する企業に助成を行う制度と書いています。

●濱田委員 道外と書いてありますね。

●事務局（地域計画係長） ですから、基本的には、委員がおっしゃったとおり、道内からではなく、東京など、本州から呼ぶことを考えて書いております。

次に、コールセンターにつきましては、経済部局に伝えさせていただきたいと思っております。ただ、先ほど委員がおっしゃったとおり、雇用を生むというところに重きを置いてこういうものを誘導するというですし、その先には創造的なクリエイティブな企業の誘致ということが当然あると思っておりますので、今後の参考にさせていただきたいと思っております。

次に、概要版にボーナスという言葉がないということですが、紙面の関係上、文字が多くなり過ぎることがあって書いていません。イメージとして、受け取る側からしたらボーナスとあったほうがいいものがもらえるのかなということで、キャッチーな感じになると思って書かせていただいております。

また、ボーナスがない場合についてですが、それぞれの場所によって用途地域で定められている容積率が異なるものですから、単純に言ったら用途地域で定める容積率のままになるということをご理解いただきたいと思います。

次に、緑化のことについてですが、図の話だと思います。確かに、中島公園のところで切れていますが、都市計画上もひし形がぼんやりしておりまして、特に中島公園のところはくつつくとかくつつかないとかとは書いておりません。どちらの絵が正しいというものはないのですけれども、くつついていたほうがイメージは湧きやすいと思っておりますので、原

局と話し合いをしてみたいと思います。

また、公共投資をやらないと書いているところは、申しわけないのですが、ちょっと見つけられておりません。

●事務局（都市計画課長） もしかしたら次の議題のところかもしれません。

●濱田委員 わかりました。

●事務局（地域計画係長） ホテルにつきましても原局とは相談するのですけれども、今後、方針に書く内容ともうちょっと細かく条件を設定する部分を分けて考えたいと思っております。運用基準みたいなものを策定するときにはもう少し細かい条件の説明を書かせていただくことで原局側と整理していきたいと考えております。

●岡本部長 ほかにいかがでしょうか。

●中村委員 三つほどお聞きしたいと思います。

最初は、容積率のボーナスを誘導する期間についてです。

先ほどのお話だと、ほとんどが特に指定なしということですが、高機能オフィスとかハイグレードホテルとあり、2020年とか2025年となっています。ホテルを含め、オフィスを建てかえるときの大体の目安というのは、MICEなどということではなく、新幹線が来る2030年あたりをめどにして考えるのが普通ではないかと思えます。ですから、ホテルあるいは高機能オフィスを誘導する期間は、低炭素・省エネルギー化推進と同じく2035年ぐらいまでと考えていただければと思います。

瞬間的な短い期間ではなく、マスタープランの計画期間といいますか、2035年ぐらいまでを目安にいただけたら、建てかえるほうも新幹線の開業を見ながらの計画が立てられることになると思います。

また、容積率はいろいろな項目で特例があるようですけれども、全部を足し合わせてオーケーということではなく、最大で幾らというお話だったと思いますが、その辺の目安は出ているのでしょうか。

また、最大というのが決まっておらず、計画ごとに、その都度、案分するというのでしょうか。

●事務局（地域計画係長） 本編の25ページをごらんください。

地区計画というところの下に再開発等促進区を定める地区計画とあります。下のほうの「※8」のところでは上限は指定容積率の1.5倍までとしますと書かれております。

ここにご紹介させていただいているものは、いろいろ積み上げたときに1.5倍を超える場合もあるのですけれども、基本は最大1.5倍までとしております。

●中村委員 駅前通のビルについては、現在、指定容積率は800%だったと思いますが、1972年の冬季オリンピックのあたりにできたビルが多いのです。そのとき、800%までという制度はなかったと思います。そして、現在の古いビルは、正確には調べていませんが、1,000%とか1,100%なのです。

ですから、今の時点で壊して建てかえると、指定容積率の800%というボーナスを使わな

ければかえって容積が小さくなってしまうという事情があるのです。指定容積率を最大でも1.5倍までしますとなると、せっかくいろいろとボーナスに配慮して下さっても、結果的には現在から見ればそんなにはふえないということです。

そのため、指定容積率をもう少し上げるか、1.5倍からもう少し上げて、建てかえに向かったときにプラスになるよう、もう少し効果的な数値になるような配慮も必要だと思います。

●事務局（地域計画係長） 1.5倍ということで考えたときに、下地の容積率が800%であれば、1,200%まで緩和できるということになります。

既存の建てられているものは1,000%から1,100%くらいまでのものが多いというのはおっしゃるとおりですけれども、許容できるような1,200%までは緩和できるというものになっておりますので、そのラインは超えられるようになっていきます。

また、都市再生特別地区と言いまして、本編の27ページに書かれているような都市計画につきましては、「※11」に書いているように、1.5倍を上限とせずに適切な上限値を設定しますとなっております。これを超えるような都市計画を打つ場合については超えることも可能ですので、場合分けをしながら運用していきたいと考えております。

●中村委員 都市計画による緩和を使えないような中小ビルの場合は、既存が仮に1,100%とした場合に、最大でも1,200%になるということです。100%の容積率アップのために建てかえるかとなるとなかなか踏み切れないところがありますので、いろいろなボーナスを考えてくださるのは非常にありがたいのですが、基本的な容積率が具体的にどれくらい多くなるのかということも考えていただきたいと思います。

もう一つは、高さ制限のことです。

先ほど、都心においては、600%以上の区域については高度地区の制限がないとおっしゃっていましたが、実際に駅前通は制限があるのですね。

●事務局（地域計画係長） 地区計画で定めております。

●中村委員 駅前通は、逆に、高さ制限があって、高いビルはなかなか建てられません。60mでしたでしょうか。

●事務局（地域計画係長） そうです。

●中村委員 都市計画では、日生ビルや三井ビルのような特別な場合は100mまで大丈夫なのですが、そのほかの中小ビルの場合は60mということであれば、せっかく容積率を緩和して下さっても、それが十分に使い切れないということがあります。

ですから、ほかの地域は制限されていないのに、なぜ駅前通だけは制限されているのかということです。景観を考えてのことだと思いますが、五、六年前に決まったことらしいです。

駅前通のビルの建てかえを促進するというのであれば、今ある高さ制限をできたら外してほしいのです。容積率だけではなく、ビルの建てかえとなると、高さのほうもかなりきいてきます。駅前通の高さ制限についても、制限がないとおっしゃっていただきますけれども、

実際はあるので、そこら辺も考慮していただきたいと思います。

●事務局（地域計画係長） 駅前通は地区計画がかかっておりまして、そこで高さ制限を定めております。まち並み誘導型の地区計画というものがございまして、壁面の位置の制限と高さを一定のエリアで定めることで斜線制限を緩和できるとなっているのです。要は、敷地が小さいときに絶対高さよりも斜めに行く斜線制限のほうがきいてきてしまって、上に建てられないということで、変な形で建てなければならなくなります。

そのため、駅前通は、その斜線制限を緩和することに重きを置き、60mという絶対高さを定めた上でまち並みを誘導しながら、斜線制限はなくし、きれいな形の建物が並ぶようにしております。

そういうことをしてもらった上で、先進的な事例となりますが、公共貢献項目というものに先に条件を設定しておいて、地下歩行空間に接続してくださいとか、地下歩行空間と高幅員で接続して、そこに誘導用途を入れてくださいとか、敷地の目の前の地下の出入口を取り込んでくださいとか、そういうことをしたら、今、容積率は下地が800%ですけれども、さらに250%まで緩和できることになっておりまして、1,050%まで緩和できるのです。

ですから、高さについては制限と見えるかもしれませんが、容積率については60mでぎりぎり使えるぐらいが1,050%ぐらいということで、今、緩和する方向での地区計画をかけております。

斜線制限の話をつまえると、全部が制限になっているということではないと思っておりますが、委員がおっしゃるとおり、公共貢献項目がふえていくと、今よりもやってほしいことがふえているのにそれ以上伸ばせないのかという議論は当然あると思います。

札幌駅前通まちづくり株式会社というエリアマネジメント組織があつて、そこがいろいろと動いてくれているところもありますけれども、今回こういう方針をつくったということを加味しまして、地区計画の見直し等も考えていかなければならないというところもあると思います。ただ、そこについては別の動きとして捉えていただければと思います。

それから、ボーナスの期間について、新幹線の開業を加味したほうがいいのかということですが、ごもっともかと思えます。実は、内部で話しているときも、新幹線を見据えて2030年までに整備済みでもいいのではないかという議論はありました。また、オフィスの需要と供給のバランスがどこら辺でマッチするのかはなかなか読みづらいところがあるということも経済部局と話しておりますし、この2020年というのは仮置き的なところもございまして、今、委員からご指摘があつた点も踏まえまして、期間はまた考えさせていただきます。よろしくお願いいたします。

●中村委員 容積率の緩和の1で質の高いオープンスペースを整備したいとあります。繰り返しになりますけれども、オープンスペースをつくったら、その分、高さが必要になりますので、60mという制限をとって、100mなりに緩和したほうが誘導にはなるのではないかと思います。

●岡本部長 そこは検討していただきたいと思います。

●岸本委員 今のことに関係するかどうかわからないのですが、容積率緩和を制度として見るならば、都市計画法に基づくものと建築基準法に基づくものの二つがあるわけですね。

都市計画法に基づく場合は、地区計画で5,000㎡以上の場合です。これだけやっていると、建物単体で建てかえていくという形になったとき、容積率緩和の制度が使えないというふうになると困るから、いわゆる総合設計許可という形で、建築基準法に基づいて500㎡以上のものであった場合はこちらでもいけますなど、多様な組み合わせを用意しているということですね。

また、容積率緩和という形になると、高さを緩和しなければ容積率が緩和できないというわけではなくて、今、委員が言われたように、日影規制といいますか、斜線規制を緩和することによって容積率がアップできれば、必ずしも絶対高さを上げなくても、その都市の経済状態や需要などにマッチした、しかし、指定容積率よりはアップした、同時に、まち並みなどをきれいにそろえるというさまざまな手法があるということですね。

その理解で間違いがなければ、こういう制度設計はないのかということについてお伺いしたいのです。

都市計画法に基づく容積率緩和の地区計画でいく場合と、建築基準法に基づく総合設計許可制度に基づく容積率の緩和の場合で、これまでは公開空地の面積だけに注目して容積率緩和がどのくらいありますというものだったのが、公共性にどのような形で資していくのかということをもっときめ細かく見ていくことによって、緩和率を、しかも、それにもグレードをつけて、あるいは、条件を定めながらも積み重ねによって誘導していこうというお考えなわけですね。

都市計画法に基づく場合だと、ここで開発という言葉を使っていいのかわかりませんが、そのスケールは大きいわけですね。その場合の緩和の上限あるいは緩和率と、総合設計許可とやったときの緩和の上限、積み重ねの上限、あるいは個別の緩和率ですね。

これを見る限りにおいては、どちらにしても、ハイグレードホテルだったら50%、景観資源配慮だったら50%と一律になっているのです。よりきめ細かな誘導をしていこうと思えば、主力がどちらかというのはいわかりませんが、技術的なことは私はわからないのですが、地区計画を立てて5,000㎡以上の場合、個別の容積緩和率が総合設計許可でやる場合でも若干上がるとか、逆に言うと、大規模だからこそ、ほかの上限で緩和するから個別の積み重ねのところは、総合設計許可の場合は50%だけれども、都市計画法に基づく場合は45%とか、さまざまな組み合わせがあるかと思うのです。

そういう考え方やそれをやることの技術的な難しさがあるかというのが私のお伺いしたいところです。

●事務局（地域計画係長） 都市計画で定める場合と総合設計許可で定める場合では、おっしゃるとおり、ある程度の面で一旦仕切りを入れて誘導することを共有してやっていく

ほうが、当然、きめ細かく誘導できます。そちらを推進していくということでは、都心まちづくり推進室や再開発事業を行うような部局でも地権者を集めていろいろお話をしながらまちづくりを考えていくというベースがありますので、どちらかという、面でまちづくりを誘導していくというのはおっしゃるとおりだと思います。

ただし、敷地共同化や、都心部の土地を持っている方でその土地に愛着がある方もいらっしゃるし、諸事情でそれが難しいという場合もございますので、ピンポイントでこの場所で公共貢献してほしいということがあった場合に、今の総合設計制度ですと空地を評価して容積を上げるというのがベースです。したがって、先ほど言ったようなハイグレードホテルや高機能オフィスといった新しく項目を設けているものについては、制度上は許可できないものになっております。

ですから、基本的には、公開空地を整備して容積を上げるという制度ですけれども、今後は、最低限の空地は制度上、絶対にとらなければいけないのですが、それをとった上で、新しい項目についても上乘せできるようにしたいと考えております。

ただ、都市計画でやる場合と総合設計でやる場合ではその敷地面積が全然違いますので、小さい敷地面積で今挙げたような公共貢献項目がいっぱいできるかと言われると、できないというところがあるので、敷地面積が小さいと積み上がりづらいということがございます。

それプラス、総合設計制度ですが、本書の27ページをごらんください。

一番下の「※12」に書かせてもらっていますが、ここは1.5倍かつ250%ということで、どちらか小さいほうというふうにしているのですが、250%という仕切りを一旦入れております。小さい敷地で立ち上がり過ぎると、都市計画で誘導している中で一抜けたという人がいるとなかなか難しい部分がございますので、バランスをとるために、一旦は仕切りを入れているものになります。

ただ、物すごくいい計画が出てきたときに、これをやれないかというのはなかなか難しいので、そこら辺は考えたいと思っておりますが、原則、そういう考えでいきたいと思っております。今、委員がおっしゃったとおり、やろうと思えば、既に差はついていると思いますか、総合設計制度でやろうとしたときには積み上がりづらくなっているところはあるかと思えます。

●岸本委員 絶対とは言わないけれども、敷地面積というスタートラインが既に壁になっていて、地区計画を立てて緩和制度を使っていくというところではできても、こちらではできないようなことがあるから、一律に50%とか100%とか見えているけれども、実際は差が出てくるという理解でよろしいですね。

●岸委員 説明を聞いていますと、何でもありという印象を受けるのですが、都心の開発において、ここだけは絶対に譲れませんという憲法に相当するものは何になるのですか。

●事務局（地域計画係長） そういうふうになると、なかなか難しいところです。

●岸委員 こういうふうにやりたいとあって、では、こういう方法がありますよとなると、

何でもありの感じになりますね。

●事務局（地域計画係長） 都心まちづくり計画という都市のまちづくりの方向性を示している計画がございまして、今、それに基づいて緩和の項目を設定しております。一応のガイドラインといいますか、まちづくりをこうしていきますという考え方を設定して、それに基づいて緩和していきますということになるので、何でもありというふうにはならないと思っています。

●岸委員 では、札幌市にとっては都心まちづくり計画が憲法に相当するものと理解すればいいのですか。

●事務局（地域計画係長） 基本的には、都心のまちづくりに特化した計画ということで、それに基づいてやることになると思います。

●岸委員 では、このようないろいろなメニューがありますけれども、それに外れているものはだめですという場合はあり得るのですか。

●事務局（地域計画係長） 今、ここで事前明示させていただいている項目は、あくまでも事前明示できるものです。例えば、札幌駅のところでまちづくり計画をつくろうとしていますけれども、ここに挙げていないようなことを誘導したいということが書かれれば、それを個別の都市計画で別途緩和することも可能だと思います。

●岸委員 ですから、何でもありではないかと思ってしまうのです。

●事務局（地域計画係長） 大きい考え方の中で、まちづくり計画を定めるときに地権者といろいろとやりとりをしながら内容を決めていきますので、そこで一度仕切りが入るのではないかと思います。

●岸委員 それから、34ページで質問したいのですが、事業者がこういうビルを建てたいということが最終的に確定するのはどこになるのですか。

「※14」で、事業者が地域計画課に事前相談とありますね。これは、例えばこういう建物をつくりたいのですけれども、ボーナスをもらえますかというやりとりはここになると考えていいのですか。

●事務局（地域計画係長） こちらは、都市計画審議会後の流れとなっております。都市計画審議会後の流れというのは、どちらかという、手続的なものになっていまして、この事業を決定するという話になりますと、33ページの都市計画審議会を行う前の話となります。

●岸委員 33ページの一番上ですか。

●事務局（地域計画係長） そうです。

●岸委員 これは、どれくらいの頻度でキャッチボールをやるものなのですか。

●事務局（地域計画係長） 今は方針が定められていないので、探り探り、容積が欲しいのだけでも、どうしようかなといろいろ考えていただいて、計画がある程度定まった段階で、個別で都心まちづくり推進室や地域計画課に行ったり、再開発をしたい方であれば事業推進課に行ったり、ばらばらとできるような感じになっておりますので、何件ぐらい

と言われると難しいところがあります。

ただ、都心につきましては、ほかの場所に比べると開発相談が多いという事実はありません。

●岸委員 逆に、そこがスピード感を失わせているような気がするのです。ですから、何でもありなのではないかという思いと、スピード感は大事だと思うのだったら、手続論の話はもう少し簡略化してもいいのではないかと思いました。しかし、その中で最低限譲れないものは何なのかというところがよくわからなかったというのがきょう聞いている私の意見です。

●事務局（地域計画係長） 手続というところでは、今、部局が分かれていますので、それぞれに相談に行ってしまうと思いますが、これをつくることで、一旦は地域計画課にご相談をいただければ各箇所の説明できるということで、それほど時間がかからないといえますか、なるべく手続が煩雑にならないような仕切りを入れたいというのがこの方針をつくる一つの目的でもありますので、そこら辺は考えていきたいと思っております。

●岡本部長 おっしゃるとおりですね。

●岸本委員 都市計画のほうでいこうと思ったら、最終的には都市計画審議会の答申を経てこれを認めるかどうかですね。ただ、どういうものが認められて、どういうものが認められないかについては、法制度の枠内というのは当然あるけれども、最終的に認めるかどうかというところを決めるのは、都市計画審議会の議を経た上で、あるいは、総合設計許可であれば建築審査会の議を経た上で、地区計画の場合であれば条例もあった上で、最終的に決定権を持っているのは札幌市ということになるわけですね。そこには、単に公開空地をつくるからとか、こうだからというだけでどんどん認めるのではなく、例えば駅前なら駅前、ほかの地域ならその地域に必要な公共性が確保されているかどうかをきちっと説明し、議論し、最終的に決めるというふうにしかならないと思います。

ただ、今回は、制度のチャンネルとしてどういうものがあるということと、今まではなかった積み上げのときの評価基準などの考え方をはっきりさせたいというふうに理解してよろしいですね。

●事務局（地域計画係長） はい。

●岸本委員 最終的に何でもありではないかと言われれば、何でもありになってしまうのです。こういう場合は許可がありません、こういう場合は許可があります、この建物はだめですというような大枠というか、制度設計の話がされているわけですね。

●事務局（地域計画係長） 都心まちづくり計画などの都心に資する計画があって、そこで都心にこういうものを誘導していくとか、こういう機能が欲しいというものを事前にできるレベルで書いているのがこれになります。ですから、先ほど言ったように、都心の個別の場所で違う計画をつくる動きがあったときには、その場所での公共貢献項目というのが新たに出てくる可能性はあります。

●岸本委員 恐らく岸委員がおっしゃりたいのは、逆に言うならば、こういうものはさす

がにだめだと、公共性あるいは空地ができるという名のもとであってもブレーキがかけられる場合がないのかということだと思うのですが、そうではないですか。

●岸委員 そうです。結局、最後は札幌市が決めることだということはよくわかっているのです。

●岸本委員 その基準はどこで線引きをするのかということですね。

●岸委員 そうです。札幌市が責任をとってやるということなのでしょうけれども、それは本当にちゃんと説明できるものなのか。ですから、それでは何でもありではないかということをお前は言ったのです。

●岸本委員 先ほど来出ている斜線規制も、容積率緩和の有力な手段ではあるのだけれども、逆に言うならば、今度は太陽が当たらなくなってしまうという日照権の問題が出てきて、必ずしもいいことづくめではないわけです。その調整の最終的な判断基準というところで、これもできます、あれもできますと言っているだけではなくて、こういう場合にはこれとこれを調整して、だめな場合もありますというアウトラインがこの中に示されていないということですね。

●岸委員 そうです。だから、容積率の上限は本編の23ページを見てください、ここに斜線制限がありますよということで、それも緩和できるケースがありますと書いていて、では、どこまでできるのかということがないのです。

●岸本委員 逆に言うならば、ケース・バイ・ケースというか、個別の地域が立てようとしている計画案と、それが公共性にいかに資しているかというのは最終的には個別判断になるのだと、両方の言いたいところはよくわかるのですけれどもね。

●事務局（地域計画係長） 難しいところで、どこまで細かいことを書くかというところもあるのですが、最終的には都市計画審議会を通さなければいけないとか、建築審査会を通さなければいけないというところの判断基準が大きくなると思います。その前には、当然、札幌市のほうで条件を整理して、通せるものをお諮りするというふうになります。どこまで書けるかというのは難しいのですが、今、手法としてはこういうものがありますと。

ただ、おっしゃるとおり、斜線制限の話も、住居系が入っているようなビルが並んでいるところでの斜線制限の緩和はやらないほうがいいのか、地区計画で住居系を外して、住居系は入れられないということで斜線制限を外しても問題が起きないように整理することは、個別の案件としてはあるのですが、方針という大きい考えのところにはなかなか書きづらいのです。

●岸本委員 これから具体的に物事を詰めて考えていく部分はあるということですね。

●事務局（地域計画係長） これだけではなくて、本当に細かい運用基準をつくりますので、そちらである程度書くことは書くのですが、それにも限界があるので、個別の案件ごとに調整しなければならぬものは当然ございます。

●岸本委員 斜線規制についても、北側とか南側とか西側ということは一切なくて、ただ単に車線規制と書いてあります。こちちは緩和するけれども、こちらの方面の斜線規制は

緩和しませんということはないのですか。これは一律なのですか。

●事務局（地域計画係長） 大きく道路斜線、隣地斜線と、都市計画で定めている北側斜線高度地区といういわゆる住宅地系で定めているものがあります。

●岸本委員 あれとはイメージが違うのですね。

●岡本部会長 都心における開発誘導方針という冊子にまとめているので、運用で調整ではなくて、どこは譲れないというところは方針の冊子に載せなければ意味がないと思います。逆に言うと、そこが見えていれば協力しようかというふうになるのか、そこまで言うのだったらちょっと難しいという話になるのかということも出てくると思います。それは開発誘導方針という冊子に載るべき話だと思いますので、上位計画の位置づけというあたりも含んだ上で内容であるということも表現されたほうがいいと思います。

私から一つだけ、意地悪な質問かもしれませんが、事業者としては最初から上限を狙って計画すると思うのです。そうすると、まず、上限ありということで、この中から適当にかいつまんで、できそうなことをやったらいいのでしょうかというのが実態だと思うのです。そのときに、先ほど交わされた議論と同じになるかもしれませんが、例えば駅前通であればこの部分とか、主にどれを選んでほしいというのが伝わったほうがいい部分もあると思います。

こちらのほうで範囲設定をして、この範囲だったらこのボーナスですという対応になっていますけれども、場所なり路線なりで評価する項目は最大が出やすくするという仕立ても必要だと思います。

また、さじかげんの幅ですね。50%を1%刻みで行くわけではないと思うので、それは10%刻みなのか、5%刻みなのかというのが見えていなければいけないと思います。上限を狙ったときに10%刻みだったらこれとこれとこれというふうにとりあえずやって、札幌市が言うことに配慮したビルをつくりましたとPRされても、本当に効果があるのかというのはちょっと気になることがあります。そこはすり抜けられないようにしたほうがいいのかなと思うのですが、そうすると、先ほどの議論とつながってくると思います。

今の段階でのお考えとか、何か検討されたところはありますか。

●事務局（地域計画係長） この方針に載せる話と、もうちょっと細かいプロ用の運用基準があると思いますが、それを載せるバランス感だと思います。方針のほうに絶対に譲れないところを書けるのであれば載せた上で、もう少し細かい運用基準で、どれぐらいの刻みで50%までたどり着くかという数字を設計するというで載せさせていただければと思います。

●片山委員 すごくわかりやすい冊子で、挿し絵や写真もいいものが載っていると思いますが、ボーナスのところでも三つぐらいわかりにくい点を確認させていただきたいと思います。

取組2の地区ごとのまちづくりルール策定ボーナスのところ、持続的にぎわいを生む空地の利活用で、ここにはマルシェやお祭りをやっているような絵があります。これは、

市民活動を誘導したり活性化するにはすごくいいアイデアだと思うのですが、先ほどからの議論にもありますように、建てる前にどの程度の企画やイベントを約束すればこの意図しているところに当てはまるのかです。

屋外ではなくても、中にオープンスペースがあって、そのオープンスペース内でマルシェをやった場合は、市民活動を誘導するという意味では理にかなっているのだけれども、通りからのまち並みを形成するという意味では見えないところがあります。この辺をもう少し詳しく、こういうことをしてほしいというイメージを伝えたほうがいいと思いました。

それから、細かいところですが、取組10の地下通路をつくるということと地上の空中歩廊をつくるということです。同じ通路で、隣接する建物をつないでアクセスをよくするという意味合いでは、地下の場合は敷地内という限定があって、地上のほうは敷地内とは言っていないです。ここは地下と地上で敷地内と限定する意味があるのかということです。

それから、取組11の既存建物活用ボーナスで、サッポロファクトリーの場合は、歴史的なまち並みを維持するのにこれは残したいと思うと思いますが、タイトルとか文章の中では既存建物としか言っていないので、これは歴史的建造物等の景観に資する建物ぐらいに限定しておかないと、やりにくくなるのではないかと思います。

●事務局（地域計画係長） 1点目の地区ごとのまちづくりルール策定のところは、具体的に取り組みのところに、こういう活動を誘導したいということを一行加えるなどの検討をしたいと考えております。

空中歩廊は敷地内という話ですが、私どもも、こんなに差があるかと言われると、どうかなという気がしますので、総合交通計画部のほうで、あくまでも民地内でつなぐことを誘導したいということで取り組んでいるものを受けての内容で、ここだけ強調して敷地内ということを書かせていただいています。内容は調整させていただきたいと思います。

それから、既存建物活用ボーナスについてはおっしゃるとおりでして、私ども内部でも歴史的建造物等としようかなという話はあったのですが、歴史的に限らず、地域の方々が愛着を持っている新しい建物のリノベーションだとしてもボーナスをあげてもいいかなというところがあります。歴史的建造物等ということで、「等」のところに含まれると考えれば問題ないと思いますので、そこの表現は考えさせていただければと思います。

●岡本部長 それでは、次の話題に入って、最後に全体についてご意見をいただくことにしたいと思います。

続いて、議事の2点目の市街化調整区域の保全活用の方針（素案）の検討について、説明をお願いします。

●事務局（計画推進担当係長）

・資料説明

●岡本部長 説明をありがとうございました。

資料3と4を用いて、市街化調整区域の保全と活用の方針に関する説明をいただきまし

たけれども、ご意見等はいかがでしょうか。

●宮入委員 農地について、優良な農地をちゃんと残していくという方針ですね。最初のころに優良な農地の定義について言いましたけれども、今回の資料では、農地法に基づいた集団的優良農地の部分について、面的な大きさとしての基準もしっかり明記されていますので、非常にいいと思っています。

ただ、一般農地法の10ヘクタールのまとまった農地というのは札幌で適用できるのか、面的に10ヘクタール以上のまとまった農地というのはどのくらいのシェアになるのでしょうか。

下手をしたら、どれも当てはまらないというか、清田のほうと北区のほうくらいで、全て優良な農地ではなくなった場合に、結局、農地は守れないのではないかということになりかねない気がするのです。

やはり、札幌に合った面積というか、優良な農地ということで、まとまりとして5ヘクタールとかもう少し下げないと、結局はどこも当てはまらないということになるのではないかと思うのです。守るべきものは守り、そして、それは優良な農地だといった論理展開の中で、おかしいことになってしまわないかと思うのです。

5ヘクタールくらいにしても、今、道内で50アールくらいあればいい農地面積ですけれども、それが20枚まとまって初めて優良な農地ということになると、札幌市内ではハードルが高いのではないかという気がしたのです。

現状の農家の平均面積でも2ヘクタールとか3ヘクタールですので、方向として規模の拡大ということで考えても、5ヘクタールくらいまで持っていただければ、今の農家戸数が多少減って300戸になったとしても、300掛ける5で1,500ヘクタールという考え方もできると思います。そこら辺をもう一度ご検討いただきたいというのが1点目です。

●事務局（計画推進担当係長） 優良な農地だけということになると、札幌市には少ないのではないかというお話がございました。

まず、優良な農地の代表格としましては、農用地区域の10ヘクタール以上の規模のものを優良なものを定められておりましたが、今、札幌市の農用地区域は900ヘクタールほど分布しております。主に北東部になってまいりますが、そういう状況でございます。

また、この方針にある優良な農地を守っていくということでございますが、その上で札幌市も農政部で定めているさっぽろ都市農業ビジョンの取り組みや、人・農地プランがあります。各地域の農業を個別に区分けしてその方向性を定めたものになりますが、札幌市の方針に基づくものに関しましては、土地利用の規制を緩和するという事も検討しながら農家、農地を守っていくということを今回の方針で示しておりますので、その考えにおきましては、その面積規模に縛られるものではないと考えております。

ですから、大規模な農地が残っていくということはもちろん好ましいことですし、個別の頑張っている農家たちを支えていくということで、土地利用の面からも検討を加えていくという姿勢でこの方針では記載しております。

●宮入委員 それでは、優良な農地というのは、この農地法がそのままイコールではないということですね。わかりました。

●岡本部長 24ページの下から二つ目の四角の基本事項にある優良な農地という表現は、法に基づいたものなのか、札幌市として考え得る優良な農地なのかというところをもう少しわかりやすく明示しておいたほうが良いという話ですね。

●宮入委員 15ページの原則として保全すべき区域の別表では、農地法のところでおおむね10ha以上と書かれてしまっているのですが、そこに定義を持ってきたのかなという感じがします。これは、それだけではないということですね。

●事務局（計画推進担当係長） 15ページに記載している別表1の原則として保全すべき区域の中に農用地区域も入っておりますが、こちらは開発を原則制限する場合ということで、それぞれの法の中でより強い規制を求めているものに関しては、当然ながら、原則、開発させないということを示したものになっております。

こちらは、原方針にも記載している表になっております。

●岡本部長 24ページの優良な農地という表記については、ちょっと検討していただけるとこの認識でいいですか。

●事務局（計画推進担当係長） そうですね。検討してみたいと思います。

●岡本部長 よろしく願いいたします。

そのほか、いかがでしょうか。

●宮達委員 前回の検討部会で調整区域の住宅系の話があったと思います。私はそれに欠席しておりまして、どういう議論があったのか十分に承知していませんが、事前にご意見させていただいた中で、調整区域そのものの線引きの問題がよりメリハリあるものにすべきだろうという意見を持っております。特に、この先、土地利用の需要面で余り大きな変化が見込めない場合はそうなるだろうと思いますし、宅地については特にそういうことが言えます。そこで、調整区域はどういうふうに使っていくかということ、今お話が出た農地をどうやって守るかということになるのではないかと考えているのです。

そこで質問させていただきたいのですが、7ページにある市街化調整区域において立地が許容される施設ということで、第43条第1項本文及び同項各号によりとありますが、1番目に農業、林業もしくは漁業の用に供する建築物または住宅となっています。

本来、これは農業従事者が住宅を建てるということがあれば許可なくできるわけで、札幌の近郊も農家宅地では許可なく建てられるのですが、運用上は、所有権が移転する際、札幌に住んでいるほかのサラリーマン等の方が調整区域のこの住宅を買おうとする場合に、札幌市の場合は認めていた経緯があったと思うのです。近隣の江別市などは北海道の管轄でありますので、サラリーマンが買う場合は都市計画法上の用法違反に当たる可能性がありますということを言われるわけです。

この先、農家を守って、市街化区域の土地利用をよりメリハリを持ってやっていくということになれば、一番最初に農業従事者の住宅のあり方を原則運用するべきではないかと

いう意見を私は持っております。

運用上の方針の中に、第1項の農業従事者の住宅について余り説明がなかったように思いますので、どういう経緯があったのか、もともとの運用を私が勘違いして理解していたのかということも含めてお伺いしたいと思います。

●事務局（計画推進担当係長） 農家住宅につきましては、現行制度で新たに農家をやりたいという方であれば、許可不要で認められるものではございます。

それは、農家住宅として使っていたものについて、農家をやらないという方が再利用するという点に関しましては、もともと許可不要で建っている趣旨というのは農業をやるからということでございますが、一般のサラリーマンが農家をやらないのに権利を買って、家を買って住んでいいかどうかということですね。そこに関しては、すぐにはわかりませんので、少々お待ちください。

●事務局（都市計画課長） 開発許可のほうでの判断になるので、今回の保全と活用の方針の中では、そこまで厳格運用すべきかということまで踏み込んでおりません。本来と違う可能性があるのではないかというご指摘はそのとおりかと思えます。

●宮達委員 確かに、今ここでそれを議論すべきかどうかということはあるかもしれませんが、農家を守るとは一体どういうことなのかということではありますと、北海道は農業立国で有名ですね。今、私は帯広市など地方の土地の価格についてやるときにわかるのですが、意外と収入がいいわけです。特に、今、私が行っている中札内村は、1農家当たり1,800万円ぐらいの収入ということで評判になっておりますし、別海町は、乳牛ですごくいいです。猿払村などはホタテで、渋谷区、港区の次に来るぐらい従事者の所得が高いわけです。

それでは、その土地価格はどうかというと、坪当たり1万円、高くて2万円という世界です。そうすると、300坪とか200坪のところには大きな家を建てても、サラリーマンが建てるような資金でサラリーマンが味わえないような生活ができるわけです。土地は200万円か400万円か500万円で、建物は2,500万円から3,000万円ですからね。所得はこれだけ高くて、生活はこんなに豊かであるところが一方であり、札幌周辺の農家はどうかというと、こんなことを言うと何ですが、数字上の所得はそれほど高くなっていません。しかし、土地価格は、今の土地取引の慣行で言うと、確かに市街化区域の土地よりは安くて坪当たり3万円とか4万円ですが、そういうニーズがあるから息子さんが何かを建てたいということで建てて、もしくは使わなくなったからほかに売ろうとって売ってしまう。

そういう環境にあるのをよしとしてきた時代があったと思うのですけれども、今後は、より真剣に農業に携わっていただいて、札幌近郊に緑豊かな農地があつて、しかも、我々が味わえないような、もちろん用途制限がかかると土地が安くなりますから、それ以外の方が買うメリットはなくなるということでは、いろいろな弊害があるかもしれませんが、そういう生活に関する費用は少し低減できて農業に没頭できるわけです。

ということで、札幌の近郊で、恐らく野菜なのでしょうけれども、農地の規模を広げて

豊かに育成できるような環境がそろうのではないかと、その第一歩がもしかしたら第29条第1項2号の住宅の用途制限の運用を札幌自身が変わるということに大きなインパクトがあるのではないかと考えていたので、前回もお聞きしたのです。

それはここで話す話ではないということであれば、ほかのところでご検討いただければと思います。

●岡本部長 どうですか。先ほどのことは調べがつかいましたか。

●事務局（計画推進担当係長） 済みません。

農家住宅のその後の一般住宅への用途変更につきましては、建築後1年以内の変更については認めておりませんが、1年後からは札幌市でも認めるという運用をしている状況です。

こちらについては、開発許可等審査基準という札幌市の建築において定めて運用しているところです。この件に関しましては、原局と情報共有して検討する方向で考えていると考えております。

●岸本委員 ということは、1年がたってから転用した以降は、増改築するときも所有者がそこに住み続けるといったら、市街化調整区域で農業に携わっていなくてもそのまま増改築を認められ続けていくということですか。

●事務局（計画推進担当係長） そういうことになると思います。

●岸本委員 そして、一定の集落ができ上がっているから、今後、コンパクトシティという形になったとしても、その部分についての公共サービスはある程度維持していかなければいけなくなると、いいか悪いかは別として、時間の経過で農業以外の人がそこに住まなくなっていくべきところ、ずっと残ってしまうという抜け穴になってしまっている部分があるとすれば、市街化調整区域の最低限の公共サービスは維持しなければいけないという前提が崩れてしまう可能性があるように思うのです。

だからといって、そこは消えるべきだと言っているわけではなく、農業というものをどう活性化していくかというのが本来のところなので、考えていかなければいけないと思います。

今のは非常にショッキングな情報提供なので、今後、ご検討いただければと思います。

●事務局（都市計画課長） 職員農家住宅としての転用の問題ですから、宅地として集团的にスプロールするということではないとは思いますが、それによって基盤がどうこうというところまでは私はイメージし切れませんが、委員ご指摘のような部分があるところは原局とも調整したいと考えております。

●岡本部長 結構重要な問題ですね。

●宮達委員 事例というか、過去の今までの経緯でいくと、例えば競売物件で、市街化調整区域の農家住宅が出てきた場合に、札幌の場合は誰でも買えますというものを付して許可して出すのですが、江別市などに行くと、都市計画法上の用途制限にかかる可能性がある建物ですと付記して売ることになります。

買う側にとっては、両方ともニーズが違うから、札幌の人間は、膨らんできた時期にはここは買えないからどこかないかと探していくと、意外とちょっと外れた市街化区域のすぐそばに農家住宅があって、いい建物だといって買って、サラリーマンが住んでしまうということがあるわけです。それは悪いことではないのですけれども、実際に農家の方も、今、親の近くに住みたいかといったら、そうではなくて、意外とまとまったところで少し文化的に住みたいという話もあります。住宅自体の供給のバランスについて言うと、今までのようなことにはならないはずです。そうすると、より農業について先住性を高めてやっていただくために、宅地に対する投資を少し抑えながら豊かに農業に向かうという意味では、本来の都市計画法に書いている理念が合っているのではないかということです。

●岡本部長 ありがとうございます。前向きに内部で調整していただきたいと思います。ほかにいかがでしょうか。

●中村委員 それに関してです。

具体例としては、札幌で言えば、真駒内駅から駒岡のごみ処理場を通過して、駒岡のゴルフ場を通過して、滝野の自然公園、あの辺が調整区域で建物は建てられないはずなのですが、農家の建物があります。ところが、最近では、明らかに農家ではなく、一般住宅の改築が目立ってしまっていて、その中に前から言っている資材置き場などが混在していて、ある意味、乱開発のような形になっております。

別荘地域としては非常にベストな地域なのに、非常にもったいないと前から考えていました。そういうものを開発するのはだめだという意味ではなく、むしろ、やるのであれば、市街化調整区域ということもありますが、きちんとした開発方針に基づいて、あそこら辺を再開発できないか、それは乱開発するよりはいいのではないかと思うのです。

前から言っていますが、札幌市に住みたいという人のために、あそこら辺を再開発して南区の活性化につなげるということも大事ではないかと思っております。

もう一つは、土砂採取場や採石場も南区にはたくさんありますので、5のところは、資材置き場だけではなく、土砂採取場や採石場という文言も入れてほしいと思うのです。

昔は場所的によかったのでしょうかけれども、最近では高次機能交流拠点の一つである芸術の森の周辺より手前の真駒内側に土砂採取場が見えまして、景観上、非常に問題があります。西区もそうなのですが、許認可の基準をもう少し周辺にずらすような行為が必要ではないかと思っております。

●岡本部長 現状は、身近になればなかなか気づかないようなふぐあいが実はいろいろと生じているのだと思いますので、丁寧に現状を把握し直す部分も必要だと思いました。

●岸本委員 農業従事者のためのところと、市街化調整区域だけでも、開発許可制にかからずに建築確認だけで建ていった建物が転売されて、農業に全く従事していない者がそこで建てかえるといつて建築確認を申請するときに、ここは市街化調整区域で建築関係法令の適合性がないので、建築確認がおりないのかと思いきや、おりているケースがあるということですか。

●事務局（計画推進担当係長） 開発許可等審査基準で見ると、そのような記載になっていまして、1年以後であればということになっていっていますが、実際の運用については、原局に確認して、調整する必要があるかと思います。

●岸本委員 今は民間建築市場の問題もあるので、単に札幌市の問題だけではなくてということになると思ったのです。いろいろとお話を伺っていて、運用としてどうなっているのかが非常に気になっていました。ありがとうございました。

●岡本部長 ほかにいかがでしょうか。

●濱田委員 私も宮達委員のお話を聞いてそうなのかと思ったのですけれども、一つ経験したことがあります。私の前の職場は北広島にあったのですが、周りに物すごく大きい農家がいっぱいあるのです。1,000坪ぐらいの土地に物すごい豪邸が建っていて、その内の1軒が売りに来たことがあったのです。買ってくれという話です。そして、学校というのは、その他政令で定める公益上の施設になっているから、学校として使うのだったらいいよという話になったのです。しかし、その後、絶対に普通の人には売れないということがわかって、やめたわけです。なぜ売れるのかと聞いたら、農業をもうやめると言うのです。ですから、そこら辺は制度をしっかりとっておかないと、農業を守ると言いながら、結局はやめるのを促進することになりかねないから、委員がおっしゃったように、ちゃんと決めておくということはずごく大事だと思いました。

私の質問は、先ほどの公共投資のことです。

公共投資をやらないということは第2次マスタープランに書いてありましたか。

私と中村さんだけが委員だったと思いますが、記憶にないのです。小林委員長も私もそういう発想は持っていなかったような気がします。

これを書いてしまうと逆に制約になるから、大型の公共投資はやりませんぐらいにしてはどうかと思います。

結局、サッポロさくらんどだってどこだって、道路の整備などをやるわけではないですか。市が全くお金を使わないというわけではないでしょう。ですから、さらなる公共投資はやらないと書くと、これがネックになって、お金を使ってしまったときに議会から怒られるということもあると思うので、少し緩和して書いておいたほうがいいのではないかという気がしました。それだけです。

●岡本部長 新たなという書き方なので、バージョンアップはだめなのかもしれませんが、維持とか向上くらいは何とかかなと思います。

●濱田委員 役所の文書がいろいろ話題になっているわけだから、余り紛れないように書いておくということですね。

●事務局（都市計画課長） 今回、活用のメニューを幾つか打ち出す中で、あくまでも下地は市街化調整区域ということですので、道路とか排水施設という部分は本来は市街化区域の中で都市施設として行政がサービスしていく部分なので、そこが伴うような土地利用をそこで認めていくと、主客転倒になるような面もあるので、そこは基本的にそうではな

い範囲のものであるということをおたづねしたわけでは

ただ、実際には単独の調整区域でも環境整備事業を投入している面もありますから、そこまで否定しているものではないのですけれども、その表現は気をつけたいと思います。

●岡本部長 よろしくお願ひいたします。

それでは、前半部分も含めて気になったところなど、全体を通して質問等があればお願いいたします。

●宮達委員 前半の中で、私のイメージではこの誘導方針はいいだろうと思うのです。その中で、10の回遊ネットワークの形成に一番注目しています。

札幌の場合は、雪が降りますので、ほかの都市に比べて路面のにぎわいが夏に限られてきます。そして、冬は地下に潜っていくわけですが、我々にとっては過ごしやすいわけです。私も雪かきをして、雪がたくさんあって嫌になっている時期に雪を見るのが楽しみで来られる方がいらっしゃるところに札幌の一番の要素があると思うのです。

ここでは、地下だけではなく、地上というか、2階部分だと思いますが、歩廊という言い方をして、外とのつながりが書かれています。真ん中に駅前通らしきところがありますが、これは地下を中心に描かれていて、ここでは歩廊なるものがどういうことかというイメージが余り明確になっていないのです。歩廊があっても、地下街ではなくて、2階街みたいなものがあるといいはずだし、外の雪景色を見ながら買い物ができるようなことがあってもいいはずで、そういうイメージをここで湧き上げていいと思うのです。

これは札幌の一番いいところを押し出すことになっていなくて、ただ駅からつなげる意味で歩廊をつくるということで例を挙げております。土地の評価でも階層別に評価の差をつけるのですけれども、店舗であれば、普通は1階が一番高いはずで、2階がその次で、地下がその次ぐらいというのが普通ですが、今は、デパ地下と言いながら、そこが一番で、その上の階は全然だめという建物も結構多いです。

これからまちづくり計画を立てていただく中で、いかににぎわいを人に見せて、我々も通年を通して快適に暮らせるようにするには、ネットワークの回遊、特に地下だけではなく、歩廊、2階部分を少し前面に出していってはいかがかなという感想を持ちました。

容積については皆さんおっしゃっていたのであえて言いませんけれども、緩和で50%と言われても、つくった分だけはいれませんかという計算なのか、それ以外のものを含めて50%がさらにプラスなのかというところは全く明確ではありません。このボーナスを見れば、地下鉄駅につなげたいということがイメージできるのですが、それはボーナスにしなくても皆さん地下街につなげるとおっしゃるので、そうではないところで回遊を導くような運用方針があればいいかなという感想を持ちました。

●岡本部長 貴重なご意見だと思います。住んでいる者としては雪に当たらずに足もとがきれいだというのが魅力だという話になってしまいますが、確かに外から来られた方はまた別の魅力を感じて来たいらっしゃるのでしょうから、今のお話を少し練っていただいて、反映できるところは反映する方向で検討していただきたいと思います。

それでは、議論はここまでとさせていただきます、事務局にお戻しいたします。

●事務局（都市計画課長） 本日は、長時間にわたるご審議をありがとうございました。

次回の部会は、平成30年10月下旬ころの開催を予定しております。

具体的な開催日時につきましては、委員の皆様の予定を伺って調整させていただきます。開催日時及び会場が決まりましたら、委員の皆様にご案内させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

3. 閉会

●事務局（都市計画課長）

省略

以 上