

札幌市都市計画審議会

第2回土地利用計画検討部会

議 事 録

平成22年10月25日（月）
札幌市役所 18階 第四常任委員会会議室

札幌市市民まちづくり局

1 開 会

●事務局（都市計画課長） それでは、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。

ただいまから、札幌市都市計画審議会第2回土地利用計画検討部会を開催させていただきます。

2 連絡事項

●事務局（都市計画課長） それではまず、お手元の資料を確認させていただきます。

本日、各委員のお席には、配布資料1「会議次第」、配布資料2「委員名簿」「座席表」が、また、議事にかかわる資料としまして、資料1、資料2、また、別添資料として、前回の主なご意見をまとめたものがございます。

ご確認をお願いいたします。

なお、連絡事項でございますが、青木委員につきましては、3時半ごろ中座する予定でございますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、小林部会長、議事の進行をよろしくをお願いいたします。

3 議 事

●小林部会長 では、2回目の部会を進めたいと思います。

3時半までが皆さんそろっている時間なので、そこを一番濃い時間帯にしたいと思いますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

では、資料に基づいて進めていこうと思いますが、前回の部会の議論の確認といいますか、リマインドする意味で、別添資料とありますけれども、その概略をご説明していただいて、具体的に資料1、2について議論をしていくということにしましょう。

どうぞよろしくお願いいたします。

●事務局（都市計画課長） わかりました。

それでは、別添資料に基づきまして振り返りたいと思います。

前回、第1回におきまして、当部会の位置づけ、進め方と土地利用計画の全市見直しの基本的視点についてご説明させていただきました。その中で出された意見でございますが、まず、部会の位置づけ、役割、検討の仕方という部分では、今日起きている諸課題、諸問題に対して、どのように方向性を見出して次の目標を定めていくかというところが出されております。また、部会で検討した基本的考え方と、アウトプットである用途地域等の見直しを論理的に結びつけていかなければならないというところがございました。

また、都市計画マスタープランが現時点でどうなのか、このままでいいのか、補強すべき部分があるのか、検証する必要があるとのご意見がございました。また、それぞれの課題に対して市の施策全体としてどういう対策や方向性があるのか、都市計画でできる部分、他と連携しないと実現できない部分の整理が必要であるということがございました。

また、見直しのロジック・論理性、コンセプト・概念につきまして三つほどまとめて書かせていただいておりますが、コミュニティのサステナビリティ、持続可能性をどのように維持していくかが今後の都市計画の大きな課題となっている、単に今あるままではなくて、今ある現状もなかなか守るのは難しいとのご意見がございました。また、低炭素社会が人々に住みやすい社会であることを示していかなければならないということも非常に重要なお意見として各委員から出されたと思います。

一方、札幌市は国内外から注目されている都市であり、そのような経済ニーズへの対応や国際都市としての視点が重要である、経済というものについてきちっと考えていかなければいけないという意見も多く委員から出されておりました。

さらに、提示された論点の部分につきましても幾つかございました。

人々が住み続け、生活できる土地利用を考えていくべきである、郊外に住んでいる人の利便性を確保しながらコンパクトにしていくためにはどのような形がよいのかという点が、亘理委員も含めましてご意見をいただいた部分でございますけれども、保全すべき住環境は積極的に保全すべきである、容積率によるダウンゾーニングも積極的に考えるべきであるということも出されていたかと思えます。

このようなご意見がありまして、今回、資料1と2という形で前回の部分も含めて見直しの考え方をご提示させていただいております。先ほどの主な意見にもございましたが、まず、都市計画マスタープランというのは今の時点でどうなのかというところがあるかと思えます。それと、先に概要だけご説明しますが、一方、今日的な課題の解決に向けた対応が必要でしょうということを2枚目に他の施策も含めて書かせていただいております。最後の4ページ目でございますが、そこで、今までやってきた分の土地利用計画の見直しの方向性として、改めて、既に実施している部分とこれから対応すべき部分を幾つかに分けて大事な論点を示させていただいております。

資料2は、その論点につきまして、主な内容につきましては、資料または考え方も含めて前回ご議論があった部分について修正し、または深めたものを用意させていただいております。

では、早速、資料1から説明させていただきます。

資料1の都市計画マスタープランの概要でございます。

まず、目的、位置づけにつきましては、4次長総を受けて都市づくりの全市的指針として平成32年を目標に定めたものでございます。今までの都市づくりから今後取り組まなければいけない理念として、「持続可能なコンパクト・シティへの再構築をともに進めよう」というものを掲げております。その時点での今後重視すべき観点を左側に4点ほど示させていただいておりますが、成熟社会を支える都市づくり、効率的な維持・管理が可能な都市づくり、環境と共生する都市づくり、地域コミュニティの活力を高める都市づくりを掲げております。都市全体の視点からは、既存の市街地・都市基盤の再生・活用、市街地の外の自然環境の保全ということで、まず、市街地の拡大抑制を基調としましょうとい

うところがございます。また、身近な地域の視点からということで、居住機能を中心とした身近な範囲での多様な機能のまとまりを確保していこうということを掲げております。

さらに、都市づくりの原則を下に五つほど掲げております。後ほど詳しく説明しますので、ここでは省略させていただきます。

それらの基本的な考え方に基きまして、1 ページ目の右上でございますが、部門別の取り組みの方針として、土地利用、交通、みどり、その他の都市施設を定めさせていただいております。あわせて、都市づくりの力点として、都心の再生・再構築、多中心核都市構造の充実・強化、また、多様な住まい方を支える質の高い居住環境の実現、市街地の外の自然環境の保全と活用、オープンスペース・ネットワークの充実・強化の五つを掲げております。

最後に、これらを支える仕組みとして、都市づくりの取り組みにおける協働の仕組みを充実していこうということを掲げております。

今回の土地利用計画検討部会の議論の中で関係する部分として、以下、2 ページ目に幾つか視点を抽出して掲げております。

前回の議論で、都市計画マスタープランではどんなことを課題認識としてやっているのか、それは今正しい方向なのかというご議論があったと思います。都市マスを策定した時点でも、先ほど申しました基本方向の転換の観点から四つの観点を掲げておりますし、生じている現象、課題としましては、求められる都市生活像も含めて、現在の置かれている課題がその時点でもある程度出ているのかなと考えております。

その中で、都市づくりの原則を五つ定めております。

まず、原則1でございますが、「一人ひとりの暮らしの質の向上を支えます」ということです。

背景・必要性では、暮らしの質の向上を図っていこう、少子高齢化の一層の進展に対し、対応していく必要があるということで、この点は前回も今の課題として掲げさせていただいた部分です。また、さまざまな人々の価値観やライフスタイルに对应できる都市であることを目指そうということも前回掲げた現状と課題にあったかと思えます。

また、原則2でございますが、「自然と共生し北の風土特性を尊重します」ということです。

深刻化する地球環境問題への対応は都市づくりにおける重要な課題の一つということで、地球環境問題への対応ということも大きく原則の中で掲げさせていただいております。また、札幌は豊かな自然に囲まれたところで、その個性をより高めていくことが重要であり、また、多雪・寒冷大都市という風土特性も踏まえる必要があるということも、前回、意見として出されたかと思えます。

原則3でございますが、「多くの人が集まる場を大切にします」ということです。

人の集まる場の質の向上と、そういう場所において、さまざまな活動と交流が活発化することが重要ということを掲げております。

また、進め方系の原則4でございますが、「既存資源を上手に再生・活用します」ということです。

財政的制約と環境負荷低減の社会的要請を踏まえる必要があるということで、これも前回の中で大事な視点として、最近の動きとして掲げたものを都市マスの中でも既に記されております。

原則5でございますが、「施策の総合化・重点化と協働を重視します」ということです。

基礎的な都市基盤施設を一律に確保することから、都市の魅力と活力を高め、生活の質の向上を支えることへの課題転換が重要であるということと、市民ニーズ、まちの課題をしっかりと確認しながら対応していく必要があるということで、これも施策の総合化をきちんと図っていこうというところを既に都市マスの中で掲げております。

各々の原則の内容を右側に幾つか記載させていただきました。

以上のように、基本的には、都市マスの中で今起こり得る課題について、ある程度、課題認識及び目標が定まっております。ただ、これらを具体的にどう展開していくかが非常に大事なところでございますが、それにつきまして、都市マスほか、今日的課題の解決に向けた対応をどうやろうとしているかというところを3ページ目に記載させていただきました。

左側の青い欄でございますが、今日的な課題・動向として大きく九つ、前回もお示しさせていただいている部分を中心に掲げさせていただいております。

まず、人口、少子高齢化等の対応という部分では、現在、全市的な施策の計画としましては、さっぽろ子ども未来プランのほか、高齢者保健福祉計画などが定められておまして、部分的ではありますが、これらの計画とも連携をとりながらやっていくことが記載されております。それらにおきまして、都市マスの中でも先ほどの原則に基づいて、具体的には身近な利便性と快適性の確保、徒歩を前提とした距離圏で買い物利便機能など基本的な都市サービス機能が享受できることというように、今日的な課題と対応する全市的な施策計画と、都市づくりの原則がつながっている形で掲げさせていただいております。

以下、全部は説明しませんが、交通につきましては、道央都市圏都市交通マスタープランができて、今現在、札幌市総合交通計画を策定中ですが、この中でも環境負荷を十分考えた計画が掲げられております。

また、環境問題も非常に重要なところでございますが、現在、温暖化対策推進ビジョンを策定中ございまして、これらとの施策連携をどうしていくかというところをシナリオとして展開を書かせていただいております。

また、財政、インフラの維持、補修というものが課題なわけでございますが、札幌市の中でも道路維持管理基本方針を今年策定しまして、中長期的なこれらのライフサイクルをきちんと考えていくということを掲げております。

以下、住宅基本計画、また都市成長力の維持、向上につきましては、都心まちづくり戦略や札幌市産業振興ビジョン、都市景観づくりの推進としましては札幌市景観計画、コミ

ユニティの活性化につきましては札幌市自治基本条例ということで、都市計画マスタープランを策定後、さまざまな他の施策の中でもこのような計画、ビジョン等を作成しておりますし、それらは今の都市マスの都市づくりの原則とリンクした形で書かれております。

では、この検討部会として土地利用計画を見直す基本的な方向性、具体的な論点をこれらの計画、都市マスの中での原則などとともに、どういうところを伸ばしながら、または既にあるものを生かしていく、変えていくのはどういうところかということをも4ページ目に書かせていただいております。

今日的課題・動向につきましては、3ページ目と同じでございますので、省略させていただきます。

次に、土地利用計画見直しの基本的な方向性と掲げた2番目の欄でございますが、これにつきましては、前回、基本的視点として二つ掲げさせていただきましたものを少し細かく具体的な中身で分けて記載させていただいております。

一つは、誰もが安心して暮らせるよう、徒歩圏内にさまざまな機能が確保されていること、また、大都市の魅力の一つである都市サービスを誰でも受けられるよう、都心や拠点などの公共交通の利便性の高い地域に多様な機能の複合・集積を図ること、また、低炭素都市づくりへの対応として、自動車交通に依存した都市構造からの転換、地域住民が愛着と誇りを持てるまちづくりを進めるため、風景や景観等の地域の個性に配慮すること、また、魅力的な都市形成が図られるよう、都心における魅力向上や札幌の自然環境を生かした都市空間の形成、地域コミュニティが維持されるよう、土地利用面からも支えることを掲げさせていただいております。

では、土地利用計画の中では今までどういうことに対応し、また、これからどういう対応をすべきかということについてですが、二つに分けて掲げさせていただいております。

先ほどの基本的方向性と関連させながらでございますが、人口関係、その他複合的に市街地を確保していこうということにつきましては、都心創成川東部地区地区計画を定めておりますし、郊外住宅地のもみじ台団地の地区計画において、福祉系用途の緩和というものも掲げております。また、交通関係につきましては、拠点の整備、計画ということで、琴似、苗穂等の取り組みを行っております。また、都市全体の観点ということで、今年は市街化区域拡大の抑制を考えておりますし、都市再生特別地区における環境負荷低減にかかわる計画の場合には容積を緩和するというもので、環境に配慮した場合の対応も幾つか例として掲げております。

以下、郊外住宅地の昨今の動向を踏まえて、住宅のニーズに合わせて容積を若干拡大したりしているものもございます。また、大規模集客施設の制限強化というところで、第三種小売店舗地区の指定において、ある一定程度の大規模面積となる集客施設を絞っていることもございます。

それから、ちょっと飛びますが、高度地区の指定をしているのですけれども、一方、都市マス等を策定し、前回の土地利用計画の見直しを行った後、地域住民から3地区ほど地

区計画の提案がございまして、高さをさらに制限しているところもございまして、札幌市としましても、景観計画や公共施設のガイドラインも定めております。また、地域コミュニティの活性化という観点で、先ほども少し触れましたが、もみじ台地区の再構築ということも検討しているところでございます。

これらは、既に実施しているものもございまして、特にこれから幾つか対応すべきこととして、次の欄に①から⑨まで掲げております。場所も各々違うものですから、高度利用、一般、郊外住宅地に関して幾つか定めておりますが、いずれにしても、日常生活に必要な徒歩圏の確保ということも掲げております。土地利用が硬直化している地区への対応として、今後、郊外住宅地をどうしていくかという観点、また、公共交通の利便性の高い地域、都心・拠点への集積、複合化ということ、また、住宅地の対応としては、住宅市街地ごとの地域特性に合わせた住環境の保護ということも考えていく必要があるということ、魅力ある都市機能の積極的な誘導、また、札幌を特徴づける自然環境を生かした都市空間の形成ということも考えていく必要があるということです。

これらを含めて、地域がより使いやすい制度の充実があるだろうということで、一番最後に、前回もお示ししました土地利用計画の見直しの基本的論点として、4点ほどを事例として掲げさせていただいております。歩いて行ける身近なところに日常生活を支える機能を充実させるべきではないか、都心部分のにぎわいの連続性、中高層住宅が建築可能なところでも戸建住宅が多いところの住環境維持をどうしていくか、札幌の魅力である美しい山並み、低層住宅地の景観配慮をどうしていくかということも掲げております。

以下、詳しくは資料2で説明いたしますが、一旦、資料1で前回の宿題のところをご説明いたしました。

●小林部会長 ちょっと確認ですけれども、4ページ目の一番右の欄の土地利用計画見直しの基本的論点というのは、今、この部会で考える最終的というか、アウトカムとしてこういうレベルのものを考えたいということの例示だと理解すればいいのですか。

●事務局（都市計画課長） そうです。

●小林部会長 今、この茶色いというか、赤いというか、囲っているものが四つありますけれども、これがどんどん増えていくと理解すればいいのですか。

●事務局（都市計画課長） はい。それで、最後のところに例という意味で、ほかにもあるということで、まだまだ幾つかございまして、その前のところでご説明しました土地利用計画の対応というところや、都市マスの都市づくりの原則というところから、土地利用計画にかかわる部分について、もう少し基本的な論点を充実させていきたいと思っております。

●小林部会長 もう一回言ってください。

●事務局（都市計画課長） 今、基本的論点を四つ、例示として掲げさせていただいておりますが、そのほかにも、その前にある土地利用計画による対応という部分で、既にやっている部分とか、これから対応すべき視点という中からさらに重要になる論点が出てくる

かと思っていますし、前のページに都市マスの都市づくりの原則とございますが、これを土地利用計画ということに置きかえたところでの基本的論点も出てくると思っております。

●小林部会長 いずれにしても、基本的論点というものが、この四つではなくて、かなり数があって、都市マスで当時考えたこと、当時原則としたこと、これから原則として加えるべきこと、それから、これまでの行政の施策上、土地利用の考え方で進めてきていることを確認しながら、それを加えるか加えないかを議論していくというふうに理解すればいいのですか。そこがちょっとよくわからないのです。

●事務局（都市計画課長） この後に説明することも関係するのですが、具体的な例としてそういうものはどうなのかということフィードバックしながら、この基本的な論点ということ充実させていくのが今回の部会の大事な部分だと思っております。

●小林部会長 一番大事なものは、基本的論点になるのですね。

●事務局（都市計画部長） 今、課長が説明しましたように、都市マスがあり、それは今日的な課題も読み込んだ上で組み立てられていると私たちは考えているということをご説明しました。その中で、だんだんブレイクダウンしていったって、こういうことでなくてはいけないのではないかと、他施策もあるとか、そういうことを確認させていただいた上で、最後は土地利用計画制度の運用をどうしていくかという話に落とし込むといえますか、そこが結論になりますので、これまでやっていることと、これからやるべきことを私どもの段階でまず整理をさせていただきました。そして、それを少し整理すると、今のところはこの右の四つを私たちとしてはやるべきことだと考えているというところまでご説明させていただきました。この議論の中でほかに加えるべきことがあれば、それはそれでまた加えていこうというふうに考えています。

●小林部会長 それでは、資料2の方を先に説明する必要があるのですか。

●事務局（都市計画課長） 今は1の段階でよろしいです。

●小林部会長 では、今ご説明していただいた流れといいますか、基本的にこういう筋書きで頭を整理しながら、これからの土地利用計画の見直しの視点といいますか、方向性といいますか、それをこの部会としてまとめていきたいというご説明と資料だったのですが、その中身でもいいですが、その流れについてはどんなものかということで、確認をしていきたいと思えます。

●吉田委員 私の記憶が定かではないのですが、前回のお話だと、いわゆる都市マスと随分おっしゃっていて、これはいつできたのですか。

●事務局（都市計画課長） 平成16年でございます。

●吉田委員 だから、現時点でこの論点が古くなっているか、それも含めて検討が必要だというふうにおっしゃっていたような気がしたのですが、それはそれでいいわけですね。今日の3ページの左側の方でも、いわゆる都市マス以外のところに出ているいろいろな方針や計画も出されていますね。ですから、都市計画マスタープランで出された論点を現時点で見直して、生かせるものは生かすし、足さなければいけないものは足すという理解で、

基本的にはこの土地利用計画の見直しの基本的論点を確定することが、とりあえずの目的なわけですね。そういう理解でよろしいのですか。

●事務局（都市計画課長） はい。

●小林部会長 ほかはいですか。

もう一つ、マトリックスの軸として考えなければいけないのは、札幌市の平成16年時点での都市マスというのは、都市全体をどういうふうにかという非常に構造的というか、骨格的というか、そういうものなのです。今、吉田委員がおっしゃったことともつながるかもしれないのですけれども、実は、本来、都市計画マスタープランというのは、全体をどうするかということと、部分をどうするかという二つの視点で考えていく必要があるだろうと言われているわけです。私はそうだと思うのですが、それを札幌市は16年の段階で先送りしたわけです。そして、今、加えていくべきことはあるのだろうかというときに、大枠での議論と、少し地域に落としたときの議論をダブルで考えていかなければいけないのではないかと思うのです。その地域というのは、例えば、よくやるのは何々区、何々区という区の単位でやるのですけれども、それをやるとミニマスタープランのようになってしまうので、土地利用計画的な視点から言うと余り有効ではないと思うのです。札幌市のこれからの土地利用を考えていくのと、札幌市のこれまでの都市の成立過程を眺めてみると、高度成長期ぐらいまで存在した札幌の市街地と高度成長期以降急速に発展した市街地とでは、土地利用の状態やインフラ整備の状態とか、これからの人口の増減とどういいますか、それから、生ずるであろう都市計画的な問題がかなり違うと思うのです。ですから、都市計画マスタープランを見直すというよりも、加える視点として、単純に言うと、環状線の内側ぐらいが高度成長期ぐらいまでに存在した札幌の市街地であり、その外側が、人口が急速に増えた時点で札幌市のまちがつけられていった結果であるのです。それについてどんなふうに土地利用をこれから考えて、それぞれの地域に対して土地利用的にどんなことを配慮しながら指針として考えていかなければいけないのかということも少し頭の中に入れて議論していただいたり、整理していただくことが必要なのかなと思うのです。

いかがですか。

●事務局（都市計画課長） やはり、都市の履歴として、つくられてきた時期、もしくは形の中で今置かれている状況は確かに違うと思います。今回は単純に高度利用住宅地、一般住宅地、郊外住宅地ということで幾つかあるのではないかということを示させていただきましたが、そういうことをもう少し、履歴と分けて新たに加える視点として考えていきたいと思います。

●小林部会長 結局、最後の4ページの一番右に位置づけられているような基本的論点というものも、都市全体で考えなければいけない論点と、例えば都心なら都心で考えなければいけない論点、あるいは環状線の内側で考えなければいけない論点、それから、拡大した、そして高齢化が進行している市街地で考えなければいけない論点というのは多分変わってくると思うのです。その辺を明解に示すということが大事なのではないかと思いつつ、

今、お話を伺っていたのです。

●事務局（都市計画課長） そのとおりだと思います。

まだまだこの四つだけではなくて、この四つもまさに部会長がおっしゃったとおり、場所によって大事な中身や論点が少しずつ変わってくると思っております。

●小林部会長 というような交通整理といいますか、頭を動かして、皆様のご意見をいただくために必要な土俵を整理しながら、気がついた点、大きなロジックのところもいいですし、具体的な課題でもいいのですけれども、あるいは具体的な課題というか、具体的な視点でも結構ですけれども、いただければと思います。

まず、吉田委員から冒頭にありました平成16年までの状態での都市計画マスタープランと、今は22年ですが、それ以降にまた考えなければいけない都市計画マスタープランに準ずる原則というか、視点というか、加えていかなければいけない事項としてどんなものがあり得るのか、少しご意見をいただければと思います。

亘理委員、どうぞ。

●亘理委員 私も吉田委員と小林部会長のお話に関連すると思うのですが、コンパクト・シティの問題です。今日の資料1ですと、1ページの4の都市づくりの力点あたりにかかわってくるのですが、コンパクト・シティというのは、実は、日本の都市の場合は実際にそういうものをつくるのが難しいと思うのです。都市の規模が大きいですし、面積が広いですし、人口も多いですし、非常に多種多様な土地利用の仕方がされております。しかも、一つの都市の中に幾つかの拠点があって、中心となる都心と、その周辺の都心との両方があるものですから、恐らく、札幌市全体として、つまり人口で言いますと真ん中に一番集まっていて、あとは富士山型のように構成されるといった典型的なコンパクト・シティというのは、日本の都市においてはほとんど無理だろう、とりわけ札幌市のような大都市でも無理なのだろうと思っています。

そうすると、一つ考えなければならぬのは、特に1ページの4のところでは、2の多中心核都市構造の充実・強化というところと日本におけるコンパクト・シティの実現、あるいは札幌市のコンパクトシティの実現ということに関連づけて考えていく必要があるのではないかと考えています。端的に言えば、文字どおりの都心部と、新札幌や琴似といった周辺の準都心部の関係をちゃんと押さえた上で、準都心部も含めた小さなコンパクト・シティが幾つか複合的に重なり合うような構想が札幌市には必要なのではないかと考えています。

そういう発想でいくと、例えば中高層住宅も、複数の都心部の周辺の高層がありますし、低層住宅もそういう形になりますし、場合によっては、緑の空間とか自然の空間なども、複数の都心部から見た周辺部という形で構成することが必要になってくるのではないかと気がしております。そうすると、ある意味では、この4の都市づくりの力点というものも、2を中心にして考えていくと、1とか、3とか、自然までも含めた4とか、いろいろな問題について、そこを中心にして改めて見直しが必要になってくるような気がしてい

ます。これは、平成16年のマスタープランを修正、変更するという意味ではなくて、むしろ新たな視点からより充実あるいは付加していくということではないかと思っています。

それとの関連で多少つけ加えますと、例えば琴似のまちなみを見ますと、端的なのは、この10年ぐらいの間に書店が二つ消滅してしまっていて、いわゆる文化的な施設や設備といった土地利用が非常に後退しているのです。これは、今は書店自体が大変革期にありますので、そういったものも無関係ではないと思うのですが、準都心と言えるような場所が飲食街とコンビニだけのまちなみになっていくと、先ほど言ったような複数のコンパクト・シティという視点から言うとやはり問題ではないかという気がしています。文化だけではなくて、福祉的な施設なども含めまして、改めて、複数の都心部から成るような重層的なコンパクト・シティを考えた方がいいのではないかと、そんな気がしています。

以上です。

●小林部会長 ありがとうございます。

実は、この中心核というのは3次長総のときに出てきたのです。そのときは商業機能が集積しているところを中心核として位置づけようというふうに指定して、多中心核の政策をとるといふふうにはずっと言ってきたのですが、今、互理委員がおっしゃったように、具体的に都市計画上の施策として、そこをどういうふうに位置づけて、どういうまちづくりをするのかということ、書いてあるけれども、実はやってこなかったと私は理解しています。ですから、地域別のマスタープランという話をしましたけれども、例えば月寒の方でサステイナブルなまちをどうつくっていくかということと、琴似の方であるのと、麻生の方であるのとでは違うであろう。それぞれどんな役割を担わなければいけないかということ想定しながら、この土地利用の方針をわかりやすく示すことが大事だと思いました。

私は、そういうふうに地域中心核を位置づけているのです。ですから、これまで積み残し分のものを、ここで一斉に処分はできないけれども、そこを大事な方向性の肝の一つとして位置づけていったらどうでしょうかということだと思います。

ですから、例えば歩いて暮らせると言っているけれども、歩いても何も無い、コンビニと飲み屋しかない、歩いて暮らしても全然意味がない、そういうまちになってはいけないので、それをどういうふうに施策あるいは方針として考えていくかということ、少しはつきりさせていったらいかがでしょうかというふうに私は理解しました。

そのほか、いかがでしょうか。

●青木委員 勉強中ということでありまして、3ページを見てみますと、人口、交通、環境、財政、住宅、その他たくさん書いてありまして、対応する全市的な施策・計画の中で、例えば高齢者保健福祉計画とかいろいろと書いてありますね。これは、今度の計画に全部関係するということでは書かれていると思うのですが、例えば第5期札幌市高齢者保健福祉計画という一つの計画にしても、本当に恥ずかしい話ですが、私は内容がよくわからないのです。次の介護保険事業計画もそうですね。交通マスタープランはやっていますけれどもね。これを勉強して、頭で整理をして、これをこの中に当てはめていく

というのは、先生方は頭がいいからいいのですが、本当にできるのかなと思うのです。例えば、札幌市産業振興ビジョン（策定中）とあります。私が見るものでは、景観計画とか交通マスタープランなどは大体頭に入っているのですが、こういうものはちょっとよくわからないので、突然、変な質問をしたりする可能性があるなと思います。皆さんはそれをわかっていてやられるのかなということが一つです。

もう一つは、誘導型と言うのもおかしいのですが、4ページの四つ赤くなった部分は、都市計画の見直しの基本的論点というふうに、市役所の皆さんがこの意見の中でこの辺に論点を持って行って変えていってはどうかということ集約されて出してきたのだと思うのです。私は、こういうふうに出てくるとかえって考えやすいので、そのことを基本にして話をする方がわかりやすいと思います。

三つ目は、ずっと昔の古代のこととか、100年も前の話をすると、適当に住宅が張りついて、適当に道路ができて、適当に店ができてというやり方で来ましたが、しかし、それではだめだということで、いろいろ変えられたり、都市計画があつたり、最近では平成16年につくられたものが合わないということで、今、こういうことをやられると思うのですが、4ページの四つの赤い部分に書かれたことを基本にして、誘導型も必要なのかなと考えます。

これは整理されていないのですが、例えば、小学校に行く子どもがいる人、中学校に行く人、高校に行く人、大学に行く人、教育一つについても、札幌市内であそこに住みたいと言う人がいるのです。例えば南高に近いところに住みたいとかですね。これは教育に関する問題で、では、南高のある地区以外はだめなのかということ私をよく考えるのです。それから、黙っていたら、マンションがここ四、五年の間に札幌の中心地にいっぱいできましたね。これは、札幌市で誘導したわけではないのにどんどん建っていった。そして、また四、五年たってリーマンショックが起きたらもうやめてしまった。リーマンショックが起きて景気が悪くなったからやめました。もう一つは、姉歯事件が出てきて、国、道、市が慌てていろいろな申請をだらだら延ばして三年も四年もだめになってしまって、そんなものは業界では待ってられないので、もうやめてしまえと。それで、塩漬けになっている土地がいっぱいあるのです。それは、合わなかったらやらない、時間がたったらできない、そして、売れると思ったら売ると。さっき言ったように、南高の方に行きたい、どこそこの地区に行くと、どうも暴力事件が起きてその学校はだめだ、そんなことに引きずり回されて、都市計画も何もなくなってしまう。結局は人が住むまちですから、人間の自然の動きに合わせて進めていくと都合のいいようになっていくし、誘導型で理想的な案を出す、ある程度の規制ですが、先ほど言われたコンパクト・シティをやるとかね。

例えば、今、副都心はいくつあるのですか。厚別は副都心でしょう。麻生もそうでしょう。

●事務局（都市計画課長） 今は、広域交流拠点という位置づけです。

●青木委員 副都心というのはいないのですか。

●事務局（都市計画課長） 副都心という名前も使っているのですが、厚別副都心と麻生と手稲を広域交流拠点と言っております。

●青木委員 そういうふうになってくると、副都心に対して皆さんがそこに賛同するというか、人が集まってきたり、住みやすくなったりする。そのときに、もう一度言いたいのは、先ほど文化の関係を言っていましたけれども、文化、教育、スポーツ、あらゆる分野で皆さんが関係してくるので、物すごく難しいことだと思っているのです。だから、これを慌ててやってしまうと、合うものができるのかどうか、すごく心配だということです。そのために私も一生懸命勉強して意見を出しますけれども、そういう観点で、誘導規制型とか、自然に任せる形とか、いろいろある中で、皆さんのご意見として、誘導規制はどんなものなのでしょうかということでお話しただけだと思います。

ちょっとまとまらない話も含めましたけれども、以上です。

●事務局（都市計画課長） 三つほどお話しされたと思いますが、最後の方は本当に大事な部分だと思います。ある程度目標を示しながら、もしくは具体的なプランを見ながらよりよいものを誘導していこうということが今回も大事な視点になると思っております。

また、最初の方でお話がありました他施策ですが、今日は、本当に項目だけに近い形ではあるのですが、その中で、土地利用やまちづくりに関係するようなことで各々記載がございます。お話でしかご報告できませんけれども、高齢者保健福祉計画関係では、いろいろなソフトの施策のほかに、生活環境の整備というものがございまして、具体的な場所で高齢者が住みよいまちづくりをどうしたらいいか、ユニバーサルデザインの視点をどうするか、バリアフリー化を、公共施設を始め多くの人が集まる場所で進めていこうとか、その部分は都市計画と全く同じでございしますので、そういうところをこの計画の中身とリンクさせながらやっていきたいと思っております。

●青木委員 小林部会長、リンクさせるということは、簡単に言うと、高齢者がいっぱい集まる場所をつくってしまうとか、今はばらばらになっていますからね。この辺はどうなのですか。アメリカにはそういうところがありますね。

●小林部会長 あります。二つ、三つ、議論をダブらせていかなければいけないと思うのですけれども、例えば、地下鉄沿線の地域に対して高密度な住宅を誘導していくことをずっとやっていますね。それを具体的に土地利用としてどんな方針として読み直すのか。そのときに、今、青木委員がおっしゃられたように、高齢者あるいは福祉という施策とどういうふうにダブらせながら、その中身をもう少しわかりやすくするのかということが議論される必要があると思うのです。

というのは、それを土地利用計画にどう書くかということに配慮が必要だと思うのですけれども、今までならば、1階から20階までの20階建てのマンションがこの地下鉄沿線に仮にできた、あるいは、先ほどの亘理委員の話ではないですけれども、地域中心核のそばにできたというふうに考えた場合に、事業者としては何でもできるのです。つまり、1階から20階まで全部住戸にもできるのです。しかし、そこは施策として高齢者に配慮

してそこに新しい事業モデルを持ち込んで成立するような、例えば1階から3階までは医療とか福祉とか文化的なより公共性の高いものを持ち込んでいくと。そういうような誘導をして、ここで市が言っている高齢者保健福祉計画とか介護保険事業計画、あるいは住宅基本計画と絡ませながら実現していくようなものに読み直すと。そのときに、吉田委員の話ではないですけども、低炭素ということをどういうふうにする事業に入れ込んでくるのか。それは、車の利用の仕方もあるかもしれないし、建設の仕方かもしれないですし、エネルギー供給の方法かもしれません。そんなことを少しくロスさせながら考えていって、ここで言う土地利用計画の見直しの原則に近い形でそれを示すということではないかと思うのです。

ですから、例えば低炭素型のことを志向するときの強さといいますか、方向性は都心と既成市街地と郊外で違うのか、同じなのか、そのような議論も必要になってくるでしょうし、エネルギー供給、エネルギーインフラというものを考えたときに、それを電力会社とガス会社をダブらせながら考えていったときに、郊外は太陽光エネルギーと、個別の施策かもしれませんけれども、例えば、青木委員がやっている規制市街地の何とかというエリアは、エコキュートではないし、そういうものと絡ませてやっていくような施策をとらなければ事業として成立しないような枠組みとして考える。そんなことも含めながら、少しきめ細かく議論して、それをどういうふうにする施策になじむ言葉に置きかえるかということをする必要があると思うのです。

そんなふうに思いながら、今、青木委員のご質問、ご提案をお聞きしていました。

●青木委員 提案というより、どうするのかなと思ったのです。

もう一つ、これからどんどん伸びる市町村の中で、札幌と違って、コンパクト・シティというのは小さくするという意味もあるのかもしれませんが、意外と今のものを整理整頓してまとめていく時期に入ってきていますね。今までだと、野放しにしておくところどんどん増えていって、市街化区域だ、市街化調整区域だと規制しなかったらとんでもないことになるし、とんでもないところにインフラをやれとか、学校もつくらなくてはならないと。それはもう終わってしまって、今の状況からもっと小さくというよりも、まとめてどこにどうするこうするというところから見ると、皆さんで知恵を出すと意外とやりやすいのかなということもわかっています。

ただ、わかっているのですけれども、介護とか高齢福祉とか、ややこしい計画があつて、よくわかっていないので、その地区ごとにそういうことを考えていくのか、札幌市として一つの規制、誘導をして、今、小林部会長が言ったように、その部分でもいいからそういう規制をしていこうということにしていくのか、あるいは、アメリカのように高齢者を集めた2万人ぐらいの都市があるのですけれども、そういうふうにするのか、そういうことをしていきたい人もいます。今は田舎にして、年をとって交通もどうにもならない。だから、そういうものを市が規制して、そういうところができる、そこで生活ができる、そこには郵便局もあれば何でもあると。私はもう75歳ですからそういうところがあつた

ら入りたいと思っているのですけれども、そういう理想的なものはないのかなと思います。そこまではここには書いていませんけれども、そういう考え方もあると思います。

もう一つは、最近、大型店舗が引き揚げるのです。郊外ももう赤字でしょう。そして、今度は反対に都心に出てこようとしているのです。その辺は、経済と日本の先行きをよく見て、人が住みやすいところに寄っていこうとしますから、そういうものを無制限にするとなんでもないことになるので、商業関係、経済も5年、10年先をよく読んでこの計画を立てていかないと、すぐにだめになってしまうような気がします。その流れがすごく速いのです。ですから、この辺もちょっと心配で、もっと勉強する必要があるのではないかと思います。

●吉田委員 今の青木委員のお話に関連しますが、私も同感で、やはりビジョンとか計画を立てるときに、現状分析がまだ必要ではないかと思うのです。特に、今おっしゃったように、北海道全体では500万人ですけれども、人口減少の中で札幌市に集まってきています。よく言われるように、リタイヤした人とか、旭川から札幌に来るとか、場合によっては東京の方に行くとか、そういう人口流動が今はどうなっているのかをもうちょっと正確につかまえないのか。それから、先ほどおっしゃった地下鉄周辺部へのマンションの立地が前からあるわけですけれども、今おっしゃったように、リーマンショック前後の規制とかいろいろあって、実際にどうなっているのかが私もよくわからないのです。一つは、今言いました人口流動、それから、特に札幌市内での人の動き、それから、高齢者がどこに住んでいるかということについてのデータですね。それから、商店街について、今言ったように中心部への回帰の動きがあるというのもそうだと思います。それがどういう動きになっていて、アメリカでもそうですし、ヨーロッパでもそうですが、都心の公共交通網を無料化したりして中心部を活性化するという政策を一方でとっています。もう一つは、高齢者の集合住宅を中心部につくって、医療機関もそれとセットにして、かつ暖房も集中的にやって、いわゆる低炭素で、ある程度は高福祉だと。ただ、これはコストもかかるし、所得の問題もあるので、その辺の需要とか動向がどうなっているかというあたりを議論して、今後検討するときには、もうちょっと、現状分析のデータが足りないというか、もう少し……。

●青木委員 現状と、さらに未来も……。

●吉田委員 そうです。近未来ですね。

●青木委員 それと、教育の問題も……。

●吉田委員 教育の問題も非常に大事ですね。

●青木委員 南高に行きたいとか、そこへ行きたいとか、集中するのです。では、新川の高校はだめなのか、北高はだめなのかということですよ。

●吉田委員 だから、孟母三遷ではないけれども、そういうことも含めた現状分析がもうちょっと必要ではないかと思うのです。その上で、前もご紹介したように、ポートランドであれば、20分で通えるまちづくりとか、森の回廊とか、外縁開発を規制するとか、中

心部を活性化するためにそこは公共交通をただにするとか、ここの場合は積雪寒冷地で、かつ大都市である、そういうふうなファクターをどう組み込むかということです。その辺の視点と同時に、現状がどうなっていて、どう動いているのかというデータがまだ少し足りないのではないかと思いますので、いかがでしょうか。

●事務局（都市計画課長） それを次の資料でご説明しようと思っております。

●愛甲委員 今のお話を伺って思ったのは、現状もそうなのですが、もう一つ思ったのは、先ほど青木委員がおっしゃっていたこととも関係があるのですが、こういう土地利用計画自体がどういう影響を及ぼすかということで、これは過去に見直しているわけですね。何回かやってきていて、今回また見直すということですからね。そのときの状況は確かに今と違うと思うのですが、それをやることによってどうなったかということを中心に分析しておくことは大事だと思います。先に今回はこれを見直すといったときに、こういうことを見直して、果たして本当に効果があるのかどうかを見極める意味においても、少し過去を振り返っておくことも重要なのかなという気がしました。

●事務局（都市計画課長） ありがとうございます。

その点もすごく重要だと思っておりますが、今は内容がそこまで整理されていない部分もあるかと思いますので、資料2の方で、先ほどの最後の方の論点で、現状はどうなっていて、こういう論点があるのかということについて、少しご説明いたします。

資料2をお開きいただきと思います。

まず、歩いて行ける身近なところに、日常生活を支える機能を充実させるべきではないかということで、前回お示ししたもののほかに、例えば大規模店舗に関しまして、ちょっと小さいですが、平成12年以降、平成21年までの5,000㎡以下とそれを超える規模のものの推移がございます。大規模店舗の数は多くございますが、どちらかというと5,000㎡以下のものが増えてきているところです。

あと、右下の棒グラフでございますが、ロードサイド型商業集積地区というのは、幹線道路沿道の近隣商業地域等でございますけれども、1,000㎡以上の店舗が平成14年と19年でこれだけ増えています。要は、幹線道路沿道に大きなものが増えているということです。住宅地区を見ていただくとわかるのですが、こちらは住宅系の用途地域でございますが、そういうところでは大きなものも小さなものも減少しているという状況がございます。

こういうところで、身近なところの店舗をどう考えていくか、住宅地の中で減少しているものをどう考えていくか。また、左下は、前回もお示ししていますが、環状通の外側の自動車交通に依存した買い物行動が平成6年から18年で倍以上に増えているという状況がございます。

また、その右側でも、1万㎡以上を越えるところで店舗をどういうふうに考えていくかということで、今建つところをそこにお示ししておりますが、こういうところをどういうふうに考えていったらいいのか。先ほど愛甲委員もおっしゃったような意味では、前に指

定を制限したところはどうなっているかというところも今後また検討し、お示ししたいと思っておりますが、そういう論点がございまして。

一方、誘導的な緩和ということもあるのではないかとということで、真ん中にイメージ図をお示ししておりますが、いろいろな施設がばらばらにあったものが、昨今、いろいろ複合的な店舗が増えております。それらを複合的にした場合、どのように用途地域の制限を緩和していくべきかということもございまして。

右下に、先ほど小林部会長もお話ししましたように、交通便利の高いエリアで、もうちょっと生活利便の機能を誘導するようなものを低層部に位置した場合に何かインセンティブにできる方法はないかということを書いております。

次のページには、都心部の昨今の地価の動向を改めて示しておりますけれども、地価動向がこれだけ下がっている一方、2ページの上にも示しておりますが、地価が下がった分、マンション等は増えているという状況が都心部周辺では増えております。

こういうことで、この間もお示ししましたが、マンションが増えた場合に、にぎわいが分断するような形を右側の模式図で示しておりますが、このようなことが起きる場合はどうしていったらいいか、当然、関係権利者、商店街等の合意形成が大事ですし、こういうところとどういふふうにお話をしていくかということがございまして。

また、昨今の住宅の建物の動向ということを3ページ目にお示ししております。

基本的な図は、この間もお示ししておりますが、3ページ目の図の下のところ、ちょっと小さくて恐縮でございましてけれども、平成20年現在、一般住宅地、高度利用住宅地で高さ別の棟数と使用容積率を示しております。一般住宅地は黄色い部分でございまして、高度利用住宅地の外側では、9万棟のうち8万8,000棟、97%が15m以下の建物であります。その場合、一般住宅地の平均使用容積率は、計と書いてあるところですが、73%ということで、200%程度の容積率が指定されているのですが、実際に使っているのはトータルで73%ぐらいしかないということでございまして。

また、高度利用住宅地であっても、その下の表でございまして、8万7,000棟のうち7万9,000棟が15m以下ということで、やはり90%ぐらいです。高度利用住宅地は200%から300%以上の容積率を定めているわけですが、そこも使用容積率は平均すると136%という状況がございまして。

このようなことから、現況と乖離している例えば一般住宅地の指定容積率、高さの制限をどういふふうを考えていったらいいのかということで、右側にその模式図を示しておりますが、現行の基準から新しい基準でそれらの高さ、高度地区、容積率の制限を考えていく必要があるのではないかと、ただ、既存不適格にある建築物もどうなのかというところがございまして。

高度利用住宅地につきましても、いいものに関しては、当然、いろいろな緩和をしていくわけですが、ある程度、地域合意により一旦下げた形で新たに緩和するというやり方もあるのではないかと、このものを下のまちなみ形成に支障のない計画の緩和とあわせて示し

ております。

以下、最後まで説明させていただきますが、山並みや景観への配慮ということで、これも前回お示ししておりますが、今の容積率、高さ制限では、住宅地で左上のモニター写真のとおり、高いものも建ってしまう、こういうことをどうしていくか、山並み背景としてはどうしていくかということで、同じように右側に模式図を示しておりますが、これらの配慮をしながら新しい基準をつくり、もしくはそれを緩和していくということも検討していく必要があるのではないかとということで、前回の資料に最近のデータなどを付加したもの、あとは模式図も含めて資料2としてご説明いたしました。

●小林部会長 この資料はどういうふうに読めばいいのか、今、お話を伺いながらいろいろ考えていたのですけれども、この具体的方向性というふうに書いてあるところが、今、資料1の方で言う土地利用見直しの論点あるいは方向性ということに準ずる内容であるというふうに理解すればいいのですか。

●事務局（都市計画課長） はい。

●吉田委員 ちょっとよろしいですか。

今のご説明でも部分的には出ているのですけれども、例えば、もう少しトータルに行われた調査がないのでしょうか。例えば、地下鉄駅の近くのマンションがすごく利便性があるとされていて、かなり多いと言うけれども、本当に札幌の中にあるマンションのどの程度がそういう立地をしているのか、また、医療機関もいろいろあって、近くにある医療機関もあるけれども、札幌はかなり病院が多いわけです。それがどういう使われ方をしていて、高齢者はどういうところを使っているかなどですね。やはり、人が住むわけですから、人が普段どういうふうに住んでいて、どの範囲でどういうふうに住んでいるかということについての調査、現状分析がすごく大事だと思うのです。それがまだちょっと足りないとか、よくわからないところがあると思いますけれども、いかがですか。

●事務局（都市計画課長） 建物動向に関しましては、いろいろなデータもございますので、地下鉄駅近くのマンション、その他のところで郊外住宅地でもマンションができていますが、昨今の動向も含めて今後お示ししたいと思っています。

●吉田委員 ポートランドで見ておもしろいと思ったのは、今言った、一戸建てがどういうふうに住んでいて、年齢別とか、熱利用の形態とか、かなり調べて分析をやっているのです。それに対応して気候変動対策というようなことでやっています。気候変動対策ですから、分野別にどこからどういうふうに出ているか、CO₂や温室効果ガスが主に焦点ですが、周辺の森林がどういうふうに住んでいて、あそこは外縁規制をやっていたけれども、どういう効果があったのか、それは、それなりに評価をした上でプランを立てているわけです。ですから、先ほど愛甲委員がおっしゃったように、これまでの規制の効果はどうだったのかもやる必要があると思うのです。その辺をもう少し議論する上でそろえていただければいいなというデータはまだあるのではないかなと思うのですけれども、どうですか。

●事務局（都市計画課長） 前回策定するときも、どういう状況下でこの施策を打つかというのを運用方針として策定しました。そのときの現状分析と今は変わっていますから、どうなったかということは、当然、今回の運用方針でも評価しなければいけないものですから、それについても今後整理したいと思っています。

●吉田委員 例えば、地下鉄の利用率が減っている。高いから乗らない、乗らないから減るといふ悪循環ですけれども、地下鉄の利用の仕方だって、もっと利用を増やせば自動車利用が減ってCO₂が減るし、ある程度、補助の問題なども出てきますのでそれは交通政策の問題になるのですが、今の地下鉄の線路が人口増加地帯に合っていない作り方をしたわけですから、ほかのところの問題にもなるのですけれども、どういう利用のされ方をしているかとか、そういうものもこのまちづくりで、かつ、中心部を活性化するなり、その周辺とどうつなぐかという意味では大事なわけですから、他部局の話になるのですけれども、まちづくりにとっては非常に大事なわけですから、その辺のデータも僕は必要だと思っております。冬に人がどういうふうに動いているのかですね。

●青木委員 今のデータも必要ですけれども、僕がもう一つ提案したいのは、例えば真駒内でも、オリンピックの前から一つの大きなすばらしい団地ができましたね。今の真駒内団地はどういう状況になっているかといったら、通勤者は全然いないです。だから、電車にも乗らないのです。同時に、あの地区がどういうふうになっていくのかという予測を札幌市なり我々で試してみたいのです。あのまま家が建って、住む人が年をとっていなくなって……。

●吉田委員 そのまま高齢化してしまったわけでしょう。

●青木委員 そうです。その後はどうなっていくかということです。

反対に、今はあいの里などの土地を若い人たちがどんどん買っていますね。ここには地下鉄は通っていません。JRだけです。学園都市線しかないですね。そこには若い人がいっぱい住んでいます。いずれはあそこも真駒内みたいになる可能性はありますけれども、30年、50年ぐらいは大丈夫だろうと思います。

ですから、真駒内を一つの例として、札幌市はどうなっていくと予測をしているかです。役所としてどういう予測をしているのかを私は聞きたいのです。

●吉田委員 昔つくった団地が江別市大麻にもありますけれども、全く同じなわけですから。そのまま高齢化して出て行ってしまって、札幌のマンションに移っている人が非常に多いわけですから。同じような問題が起きているわけですから。

●青木委員 そうです。その減少が予測できるのか、あるいはしていかないとだめではないかと私は思っているのです。ですから、今あるものの再活用みたいな考え方、誘導型とかですね。それから、若い団地はどうなっていくか、そういうことが交通のビジョンとかいろいろなものに関連してくるので、そこら辺まで勉強しているのかどうか、勉強しないでつくってしまったていいのかということです。

●小林部会長 それは、先ほど青木委員がおっしゃられたこととつながっているのです。

例えば、3ページで行政が持っているいろいろな施策や計画がありますね。そのときに、住宅基本計画あるいは住宅のマスタープランを札幌市は持っているわけです。そのときに、将来、どういうふうに住宅のストックをもって、どこの部分がどういうふうになるだろうかということはデータベースとして使いながらビジョンをつくっているわけです。

ですから、先ほど、文字としてはそういうことが書いてあるけれども、具体的にどんなバックデータで、どんな内容でこれが考えられているのかがよくわからないとおっしゃられたと思いますが、そこもつながると思うのです。札幌市も勝手に計画をつくっているわけではないですから、そこら辺のバックデータも少しお話ししていただきながら説明していただくと、今、いろいろな議論をしていくときに、議論しやすいということだと思います。

もう一つ、今、病院とか医療機関の話がありましたね。今、そういうことをやっている事業者がいるのですけれども、メディカルコンプレックスというものを地下鉄沿線にたくさんつくっていますでしょう。あれは、医者に金を貸したりしながらそういうものをつくっていくプロデューサー的な役割を持っている人たちがいるのです。彼らは今、どういうふうに札幌を見ながら、あるいは札幌のインフラを見ながら、あるいは高齢者の分布も当然持っているわけですが、それも見ながらメディカルコンプレックスなるビジネスモデルを考えようとしているのかというのは、行政が持っているものよりも、かなり生の、意味のあるデータを持っていると思うのです。そういうところから少し話を伺うこともしながら、それに政策的な判断を上乗せしていくことも必要なのかなと思います。

それから、先ほど、ポートランドのエネルギーの話がありましたけれども、これは札幌市も明確に示していないのですけれども、都心の中でエネルギー供給、通産省がかつて言っていたマイクログリッドをきちんと位置づけてやっていきたいと思いますというふうにありますね。環境部局でやっているのでしょうか。この間も話したような気がするのですけれども、新しくできた一つのビルにコジェネレーションの機能を持っているボイラーを入れて、周辺に全部エネルギー供給をして、ほかのところはそこからもらってするとか、いろいろなメカニズムがありますけれども、それは都心の中でそういう方向でやろうと言っているのですが、そのときに、例えば、これは政策的にできるのかどうかわかりませんが、先ほどの地下鉄沿線の高度利用住宅地に、そういうマイクログリッド的な判断を環境部局として考えられるかどうか、つまり、例えば青木委員が大きなマンションプロジェクトをどこかの沿線にやった、そうすると、そのコジェネのものを抱かせて、そこは計画を立ててくれないかと、そうすると、その周辺の高さの低いところ、あるいは比較的小さいディベロッパーがやるときには、付加がかからないのでそこから熱をもらえる、そういう誘導ですね。歩いて暮らせるという範囲とエネルギー供給のシステムがうまく合うと。

例えば、あれは東札幌でしたか、例えばスーパーに抱かせて、スーパーのエネルギー供給とそれを合わせて採算ベースに合わせるとか、医療と合わせるとか、それは違いますね。別のまちでやったのですね。

●青木委員 やはり、国や市が補助金を出すとか、そういうふうにとると受けやすいのです。そして、それはCO₂を25%削減することに関連して札幌市も協力するというをやると、どうせ建てるのだから、事業者はそういうことを考えると思います。ただ、何でも負担させると、できなくなってしまうのです。

●小林部会長 先ほど、誘導規制の話がありましたけれども、今までは単に容積だけがボーナスだったけれども、それではボーナスの意味が全くないから、それを支援していけるようなシステムをとりながら、集中的にどこに投資をしてもらうかということを考えながら、この土地利用の方向性みたいなことを議論していくことが必要なのではないかとというふうに思いながら伺っていました。今言ったマイクログリッドなエネルギーをどこで負担してもらうといいのかというのは、一昨年に開発局の調査でやったのです。

●吉田委員 それは、私も今年ドイツで調べてきたのですけれども、まず大きな問題は、言うまでもなく、電気会社とガス会社のけんかはやめて協力してもらわなければいけないということです。ベルリンでは、ガス会社がそれぞれ独立しながら、ベルリンのある地域についてはプロジェクトをつくって、エージェンシーをつくって市がやって、要するに、ベースを熱にしなければいけなくて、追加分は、ほかからインプットするわけですけれども、ブロックCHPと言って、コジェネなのですけれども、それが非常に発達して、ホンダのエンジンが向こうで活躍しているとか、いろいろなタイプのもがあるのです。技術的には可能だし、あとは制度上の問題です。まさに、そういうものをつくるときにセットしていくということが大事だし、日本もそういうことを考えないと、本当にCO₂25%削減はできないということでもあります。この前、ガス会社に聞きましたけれども、ガス会社側はかなりいろいろと考えていますけれども、電気は、先ほど言ったようにエコキュートと夜間電力利用に非常にこだわっているのです、いろいろ課題があると思います。

ですから、先ほど出ているようなテーマについて、もう少し現状分析のデータをいただけると、議論も一層進むのではないかと思います。

●亘理委員 低炭素型社会における都市計画とか、誘導のいろいろな施策をやっていくために客観的なデータをそろえるということは必要ですから、それはぜひ一方でやらなければならないと思いますし、今回私もそういったものを可能な限りやっていく必要があると思います。ただ、同時に重点化みたいな姿勢も必要だと思うわけで、これは先ほど一番最初に議論になった地域別と言いますか、ゾーン別、エリア別の詳細計画を立ててやっていくということを今回は第一歩でも踏み出すことが非常に重要だと思うのです。ですから、必ずしもデータが十分そろっていない段階でもやらなければならないようなエリアとかゾーン、あるいは課題があると思うのです。先ほど青木委員がおっしゃったように真駒内の方などは、ある意味では当然取り上げなければならないということになりますし、札幌市都心部の狸小路の活性化もそうだと思います。ですから、同じような条件にあるところをすべて均等に平均してやらなければならないという発想は捨てた方がいいような気がします。とにかくできるところで、可能なところで、しかも、そこをやれば、それがいわば一

種のモデルケースになって、ほかを先導できるようなところを重点的、戦略的に選んでやっていくということを今回はひとつ姿勢としては示した方がいいのではないかと思います。

●青木委員 あまり広げ過ぎて、ばらばらになってまとまらなくなっても……。

それだけ重要なことなのです。まとめるのが難しいのです。だから、今、委員が言うように、1点だけやってみるということも議論してみることも大事かもしれません。

●亘理委員 ついでに言いますと、そういうゾーン、エリアについては、物すごく詳細な資料をそろえて徹底した議論をすることも必要ではないかと思います。

●小林部会長 行政的な指針にしなければいけないので、ある部分だけ細かくというわけにはいかないのですが、表に出すときには、比較的どこにでも、例えば都心ならどこでも使える、あるいは新しく拡大した真駒内のな郊外住宅地はどこでも適用できるというような指針にしておくけれども、実は、真駒内は具体的にこういう方向で進めていく、誘導していくことが望ましいという詳細なものが表に出ないけれども、きちんとあるという中身にしておくことも大事ではないかと思います。それが、亘理委員のおっしゃった、ほかのところに普及していけるようなモデル性ということになるのかもしれない。

この話は、結構おもしろいけれども、時間がかかるのです。ですから、一番最初に事務局が審議会で説明したスケジュールで行けるかどうか、どこかの段階で少し相談しなければいけない事項になるかもしれないですね。

もう一つ、この間も事務局の人にお話ししたのですけれども、私としては、具体的にどのような内容になるかわかりませんが、この資料1で言うような基本的な論点が、これからの札幌市の都市計画的な判断をしていくときに、こういう視点で考えるということはこの部会では明確にして、事務サイド、行政ベースにはそれを定規にしながら具体的な事業計画を指導内容も含めながら進めてほしいと、そして、今度は市の審議会に対しては、これからの指針が都市計画的な判断のある意味での定規になるので、審議会のメンバーの方もご自分の見識に加えて、札幌市はこういうような都市計画、まちづくり、土地利用の指針があるので、それをもとにしながら種々の審議会での議論、判断をしていただきたい、そういう二つの性格のものにできればベストだと考えているのです。

そういう意味では、佐藤会長とも一回お話ししなければいけない事項かと思います。

あとは、私は、庁内的にどんなふうに進めていけばいいのかわからないのですけれども、例えば、これは都市計画の部局で都市計画あるいは土地利用の方針について議論をして方針を固めていきますね。しかし、経済部局、あるいは市民部局でこういうふうなことを期待したい、考えてほしいということがあるのではないかと思います。それを都市計画あるいは土地利用の視点に加えていくという議論も1回すべきではないかと思います。それぞれの部長、局長というのは、例えばほかのこういう企画的なことに携わった方もいらっしゃるわけなので、今、ご自分が所掌しているところからまちづくり、都市計画の指針にはこんなものを加えていくべきではないかというご意見をいただけそうな気がするので、それもぜひやりませんか。

●事務局（都市計画課長） ちょっと整理させてください。

今日も、本当に表題だけですけれども、かなり関係の深い計画だったり、施策の部門も都市計画と関連しているところが多いと思います。今回は住宅とか交通という点が非常に多かったと思うのですけれども、内部でちょっと検討したいと思います。

ただ一方、それらの計画は、また違う方々とつくっていたり、市民の方々にお示ししながらやっている段階もありますので、そういう状況も踏まえつつ、この審議会と市の中のいろいろな施策とで話し合える場面をどういうふうにするか、ちょっと調整させてください。

●小林部会長 施策というよりも、今所掌しているお立場で都市計画の指針として……。

●事務局（都市計画課長） 期待することですね。

●小林部会長 そうです。

●事務局（都市計画課長） わかりました。ちょっと調整させてください。

●小林部会長 愛甲委員は何かありますか。

●愛甲委員 今言われていたこととも関係あるかもしれないのですが、論点1の整理を見ていて、これは都市計画の中で考えるからどうしてもこういうことになってしまうのかもしれないのですけれども、どうしても商業施設の規制とか誘導に偏りがちになっています。審議会とか前回の部会でも出ましたように、教育とか、先ほど出た文化の本屋の話とか、そういうこともありますので、そういう観点でも整理をしておかないと、歩いて行ける身近なところに日常生活を支える機能と言っているのが、ここで言っている日常生活はほとんど買い物に限定されてしまっている状態になっているので、それ以外にできることはないのか、もちろんレクリエーションなどは緑地が関係するわけですからできるはずなので、そういうことも入れて整理をすべきではないかと思います。

それから先ほど、核をつくって拠点ごとのという話がありました。前回、たしか、コミュニティのサステナビリティみたいな言葉が出てきたので、拠点になるのか、そのエリアになるのかわからないのですけれども、そういう整理は私も必要だと思いますし、それこそ今回の土地利用計画の見直しの一つの論点にもなるのではないかと思います。これは感想みたいなものですが、将来的にはそういうものも含めて、一個一個出ている論点がありますが、これを全市的に全部ばらまくのではなくて、そういう視点を持って拠点的にやっていくということの一つの考え方として上げておいてもいいのではないかと思います。

●小林部会長 もう一つ、これは都市計画なので、その辺は一回整理しておけばいいと思うのですけれども、歩いて暮らせると言ったときに、都市計画だから単位という概念を少し頭の中の下敷きにしておいた方がいいと思うのです。通常、歩いて暮らせるといって、300mとか500mという話になりますね。それで、例えば、今は吉祥寺が400m圏で成立していて、あれが一つのモデルだと最近はいろいろな人たちが言い始めていて、ヨーロッパの人々も吉祥寺を評価したりしているのです。

では、札幌市を歩いて暮らせるまちというふうに考えたときに、半径400mとか500mぐらいのユニットを全部ベースにしていろいろなことを考えるのか、そうすると、すべての圏域に本屋もあるし、劇場もあるし、何でもあるというふうになってしまうとまずいわけで、例えば10個集まったらそこそこの生活ができるまちだというふうにモデル的に考えると。そして、どこの部分を中核として、それが地下鉄の沿線にあって、そのほかにセルみたいなものがぶら下がっていて、歩いて暮らせるというふうに考えるか、これは正解かどうかはわかりませんが、モデルとしてどんなことを考えながら、歩いて暮らせるということを都市計画的に意味深いものにしていくかということを考えておく必要があると思います。そうしないと、歩いて暮らせるということが都市計画の方針です、というふうに皆さんにすんなり理解されないのではないかと思います。そういうことも一回は整理しておく必要があるのではないかと思います。仮説的にですね。

●吉田委員 歩いて暮らせるというと、ポートランドの場合は20分以内で、20分というと、人によるけれども、1kmぐらいですから、かなり広い範囲です。ですから、それはここに合わせて考えればいいと思いますし、積雪寒冷地をどう考えるかとか、ここ自体の問題でいろいろ検討したらいいと思います。

●小林部会長 何か、こうだと言うと、そうではない考え方があるのではないかと必ず言われるわけです。ですから、理論武装をして、そういうような仮説で組み立てていきますということを説明できるようにしておかなければいけないと思うのです。それをどうするのかということですね。それが、生活の利便性とか、先ほどから出ているエネルギーの話とか、緑の話とか、教育と絡ませながら、なるほど、ここだったら行けそうだなと皆さんにそこそこ納得いただけるようなロジックに乗れば、一番最初から出ている、歩いて暮らせるというまちの筋が見えてくると思うのですが、そこが今はないのです。

ほかに何か気がつかれたことはありませんか。

●互理委員 資料2の3ページと4ページで、一旦、適正な規模にダウンゾーニングをした上で、まちなみ形成に支障のない建築については緩和をすることですが、法律家からすると、ここが一番難しい問題ということで工夫のしどころになってくるわけです。これは、ダウンゾーニングと例外的な規制、基準緩和を同時にワンセットで計画を立てることだと思うのですが、その場合、手続き面でかなり充実した手続きを整備する必要があるだろうと思います。単に法定の手続きだけではなくて、実際に地元住民の参加手続きなどですね。もちろん、それで制限されることになる建物、あるいは既存不適格になる建築物の所有者の意見をどう反映するかとか、その辺の手続き面が必要になると思います。

あと、私は、基本的にはこういうやり方が一番現実的かなと思います。日本の場合は、もう既存不適格になるべくしてなるものがありますので、やむを得ないかなと思っているのです。ただ、それがちょっと難しいのは、とても支障がないとは言えない建築物が残ってくる可能性があるわけで、そうした場合に、結局は同じような建物を認めざるを得なく

なるのかどうかです。これが一番難しいところで、ひょっとしたら、その辺は損失補償なども絡めながら、数十年あるいは百年ぐらいかけて、ダウンさせた基準に従ってもらう方向に持っていくということにならざるを得ないのかなという気がするのです。

いずれにしても、難しい問題なので、この辺はいろいろ言われてもある程度説明できるようにしておいた方がいいのではないかと思います。

●小林部会長 これは結構難しいですね。

日本の場合、こういうふうに容積の充足率をチェックすると、4割とか5割なのです。ひどいところでは3割というところもあるので、こういうふうに現実の容積と指定容積が9割ぐらいでいけるよというところを目指すのは非常に難しいと思うのです。非常に難しいというのは、今の話もありますし、土地の価格評価が容積とリンクしているでしょう。だから、その業界の人たちと議論しようとするときに、自分自身の不動産価値が下がってしまうわけです。そこがなかなか厄介な問題として残ると思います。ですから、あわせてこういうふうにダウンゾーニングをするけれども、こういう手続きとこういう手続きをすると、そんなに難しくなく、きちんと自分たちの価値が認められるということをはっきりしないとだめだと思います。

●互理委員 恐らく、建て替える際にどうなのかということが一番問題ですね。

●事務局（都市計画部長） 少し各論的に申し上げますと、例えば地下鉄の駅のすぐ近くとか、幹線道路の沿道などで、近年のマンションの立地動向からして、平成18年に高さ制限を入れましたけれども、ある種、ちょうどよい容積を使ってぎりぎりの高さで建てているものがかなり出てきています。何もそういうところを下げるということは、我々も全く考えていなくて、3ページの左の図にありますように、青い建物がいっぱい並んでいて、この黄色い囲みのところは、ほとんど戸建ですけれども、いろいろな指定の経緯から言って、27m、容積200%です。ですから、現状の市街地の状況と土地利用規制があまりにも乖離している状況があるので、そこに、ある日突然、ペンシルマンションが建つことが可能な余地を残しているものですから、今の時代の趨勢から言ったら、そこは少し考えていいのではないかと思います。どこを対象に考えるかはこれからの作業ですけれども、そこは考えていきたいと思っています。

●互理委員 私も、現実の土地利用の実態になるべく合わせていくというのは大賛成です。しかし、その際に1軒か2軒でも既にそれをオーバーするようなものが建っているのであれば、それについては、他方で改築の際に同規模のものは一切認めないというのも、これもまた難しいです。そうなると、ある程度、まちなみ形成に好ましい建物については緩和をして認めます。ただ、そのためには、それだけいい条件の建物をちゃんと計画してくださいという話になるのです。恐らく、10人中7人ぐらいはそれでうまくいくのだろうと思うのですが、中には、頑として同じような建物を建てるといった人が出てくるので、そこは一番難しい問題だと思いますね。

●愛甲委員 今の緩和措置の話でふと思ったのですが、新しい基準をつくって下げ

て緩和した後に、逆に、その辺の上限もないと、緩和した結果、現行の基準よりもさらに高いものが建ってしまうのはおかしな話だと思うので、新しい基準をつくって、下げて、緩和する際にも上限はあるという仕組みにしておかなければいけないと思いました。

それから、資料の1ページの一番下にある、それこそいろいろな機能を持たせることによって、インセンティブで誘導を図るなんて話と組み合わせればいいのかと、今、聞いていて思いました。

●小林部会長 それは、結構細かい話になって申し訳ないのですがけれども、札幌というのは、日本の特に政令市の中で比べると、地区計画をかなりきちんと使っているわけです。しかし、ほとんどが郊外なのですね。まち中では地区計画が少ないのです。ですから、ドイツ的なBプランをモデル的に環状線の内側はやるのだと。一応、こういうことをやるけれども、Bプランというのは、ここは非常に重要だからということで、コンペで新しい地区計画に置き直すことができるのです。ですから、一番最初に互理委員がおっしゃった、ここは安定しているところだから保存すべきエリアである、そういうところで地元のコンセンサスを得ながらこういうことをやりつつ、ただし、自分自身が、あるいは民間が何らかの投資をしようと思ったときに、ある手続き、それもパブリック・コンセンサスが得やすいもの、それがコンペであるかどうかわかりませんが、そういうもので、それはクリアできるのだというドイツ的なBプラン、地区計画の方向性を札幌市が目指す、それが一つの切り替えのところだと思います。そういうことをやりながら、そういうことを意識しながら議論することが大事だと思います。

ほかにありませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●小林部会長 今、いろいろなお話が出てきて、大事なポイントをそれぞれご提示いただいて、見えてきていると思います。それがうまく議論できるような資料やデータを用意していただきながら、アウトカムが少し膨らんでいくような資料をつくっていただくといいのではないかと思います。ですから、あまり事務的な資料としてこうこうこういうものにしてしまったというのではなくて、議論を膨らませていくようなものを今日皆さんのご意見をベースにしながらつくっていただいて、データ等々を用意していただき、行政内部でもほかの部局を含めての視点みたいなものも加味させて次の資料をつくっていただくと、なかなかおもしろい議論になるのではないかと思います。

●事務局（都市計画課長） ありがとうございます。

今、部会長にまとめていただきましたけれども、今日いただいた意見を踏まえながら、今後進めてまいりたいと思います。

4 閉 会

●事務局（都市計画課長） 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。

11月10日に都市計画審議会がございますので、どこまで整理できるかわかりませんが、本日の内容を整理した上、各委員に審議会の中で検討状況を説明したいと思います。

また、審議会を経た次回の部会開催は、改めて日程調整をさせていただきながら、12月上旬を予定したいと思っております。日程につきましては、急ぎ調整の上、改めてご連絡差し上げたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、以上をもちまして、第2回土地利用計画検討部会を終了いたします。

ありがとうございました。

以 上