市民説明会における意見要旨と市の考え

◆第二種低層住居専用地域の拡充について

<table>
<tr><th>No.</th><th>要約</th><th>市の考え方</th></tr>
<tr><td>1</td><td>「歩いて暮らせるまち」を目指すということだが、どのくらいの範囲を歩ければ、歩いて暮らせると考えているのか、また、その中に何があれば生活することができると考えているのか。</td><td rowspan="3">５００mの範囲としています。

土地利用計画制度の見直しでは、食品や日用品などが買える小規模店舗や飲食店を想定しております。

用途地域の緩和のみでは、生活利便施設の立地を担保することはできませんが、高齢化社会の到来に備え、より身近な範囲に生活利便施設の立地機会を充足する必要があると考えています。
用途地域が緩和され、小規模店舗が建てられる地域になりましても、住居用に供される地域に変わりはありません。

低層住居専用地域においては、騒音等の環境基準は維持されます。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>用途地域の変更を行ったとしても、小規模な店舗は建たないのではないか。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>店舗が建つことによる騒音など、環境面での影響についてどう考えているのか。
小規模店舗が建ち、騒音などデメリットがあると思うが、そういったことに対して規制などは行わないのか。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>店舗の誘導より、ソフト面について考えた方がいいのではないか。</td><td rowspan="2">土地利用計画制度の見直しでの対応は限られており、今回の土地利用計画制度の見直しに加えて、他部局施策との効果的な連携を行い、総合的な展開が必要であると考えています。

車を乗ることや歩くことができなくなりますと、都市計画や交通問題というより、福祉施策の観点になると考えます。よって本市の保健福祉部の高齢化支援課で検討されるものと考えます。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>歩いて暮らせるまちを目指していく中で、どうすれば暮らしていけるようになるのかを担当している部署はどこか。</td></tr>
<tr><td>6</td><td>今回の土地利用計画制度の見直しにあたり、アンケート調査を行ったということだが、いつ行われたのか。</td><td>北広島市団地活性化計画の策定時にアンケート調査を行いました。「容積率の緩和を希望する」という方に対して、「住宅の環境を変えたくないので、緩和しない方が良い」という回答が上回り、また「土地の分割や小さな敷地の売買ができるよう」に対し「ゆとりを保つため、最低敷地規模の基準を定めた方が良い」というご意見が半数以上を占め、良好な住環境を保全する意向が大きいことがアンケート調査からわかりました。そういったご意見を考慮して、今後の対応を検討していきたいと考えております。</td></tr>
</table>

7	建ぺい率や容積率について、緩和をしてほしいという意見があるが、どう考えているのか。	今回の見直しでは、幹線道路等の沿道において身近な利便施設を立地できるよう、住環境に配慮しながら用途地域を変更するものであって、第一種低層住居専用地域全体の建ぺい率や容積率の見直しを行うものではありません。
8	用途地域の変更ではなく、建ぺい率、容積率の緩和を考えていないのか。	
9	用途地域の変更によって、地価に影響はあるのか。	固定資産税の評価額については、利便性その他多様な要因で変動するものであり、今回の変更によって、直ちに評価額に影響するとは考えておりませんので、ご理解願います。

◆幹線道路沿道おける利便施設の誘導について

No.	要約	市の考え方
10	国道３６号沿道の大曲工業団地に立地している企業から、用途地域の緩和について反対意見などは出ていないのか。	工業団地内の企業側から工業専用地域の用途地域変更の要望書が提出されており、今回の変更はこれに応えかたちになります。 工業団地の幹線道路沿道に、店舗や飲食店等を誘導することは利便性の向上に繋がるものと考えます。
11	国道３６号や国道２７４号沿道の用途地域を緩和して、コンビニなどが建てば、工場で働く人にとって便利になるということか。	

◆拠点地区の高度利用について

No.	要約	市の考え方
12	北広島団地青葉町地区の地区計画において、高度地区の内容に適合するものでなければならないとあるが、具体的にはどういった内容か。	高度地区は、市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため、建築物間に一定の空間を確保し、良好な住環境を形成すべく建築物の高さを規制するものです。 建築物の各部分の高さに関する制限の１つである斜線制限を設けます。建築物を真横から見たとき、空間を斜線で切り取ったような形態に制限することから、斜線制限と呼ばれます。通風、採光等を確保し、良好な環境を保つことが目的であります。 この地区においては、建築物の北側に課せられる北側斜線制限を設け、北側隣地の日照の悪化を防ぎます。第一種中高層住居専用地域では、真北の敷地境界線上５メートルの高さから１メートルにつき１メートル上がる斜線の内側に建築物を納めなければなりません。 地区計画により高度地区と同じ規制がかけられますが、１５階建ての高層住宅が建築可能と考えます。
13	青葉町４丁目ですが、マンションが建つと仮定した場合、何階建てくらいになるのか。	

14	栄町の芸術文化ホール臨時駐車場の場所には何か建つ予定はあるのか。	ＪＲ北広島駅西口の芸術文化ホール臨時駐車場につきましては、マンション建設等の具体的な計画は現在ありません。この地区については、高度利用を図りたいと考えています。

◆その他

No.	要約	市の考え方
15	第一種低層住居専用地域では、どのような店舗を建てることができるのか。	第一種低層住居専用地域では、兼用住宅で非住宅部分の床面積が５０㎡以下かつ建築物の延べ面積の２分の１未満の小規模な店舗の建築が可能です。 平成２７年度中に変更を予定しておりますので、用途地域等の変更の告示後に建築可能となります。
16	実際に店舗を建てるとしたら来年になるのか。	
17	実際に用途地域が変更になるのはいつか。	
18	第二種低層住居専用地域では、宗教施設を建てることができるのか。	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域には、神社、寺院、教会の建築に対する制限はありません。
19	変更箇所（希望ヶ丘地区）の近くの国道沿道では、店舗を建てられる用途地域となっている。なぜこの区域が選ばれたのか。	今回の土地利用計画制度の見直しは、今後の高齢化社会の到来に備え日常生活を支える生活利便施設を、より身近な場所に立地することが重要と考えております。このため、生活利便の提供機会を拡充するため市道輪厚中の沢線に面している箇所を選定いたしました。
20	中央通、北進通沿道の用途地域は変更しないのか。	中央通、北進通沿道には遮断緑地があり、その緑地を横断して出入りはできません。また、北広島市用途地域指定基準の中では原則として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域は４車線道路の沿道に接しないこととあります。そのため、中央通、北進通沿道の変更は行っていません。
21	用途地域を変更する箇所について、土地所有者に個別説明はしているのか。	説明会について、市の広報紙やホームページ掲載したほか、該当する連合町内会、自治会等に案内を送付しております。
22	西の里団地１号線の北側の沿道の一部を第二種低層住居専用地域に変更しないのはなぜか。	現在、西の里団地１号線の南側沿道の一部が、第一種住居地域に指定されており、この地域は既に小規模店舗等の立地機会が充足されているため、用途変更は行いません。

23	パブリックコメントを実施しているが、意見として反映してくれるのか。	素案の段階ですので、今後パブリックコメントや、市民説明会での意見を踏まえて原案を作成します。

[地区名]	[日程]	[会場]
西の里地区	５月１２日（火）１９：００～	西の里会館　学習室１
東部地区	５月１３日（水）１９：００～	芸術文化ホール　活動室３
大曲地区	５月１４日（木）１９：００～	大曲会館　学習室１
西部地区	５月１５日（金）１９：００～	輪厚農民研修センター　研修室１
北広島団地地区	５月１９日（火）１９：００～	団地住民センター　研修室１