

説明案件第1号

「北広島団地地区の容積率の緩和」について

北広島市企画財政部都市計画課

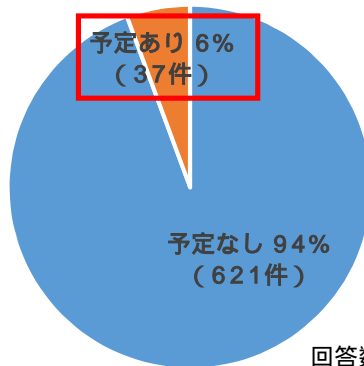
前回の審議会における質問・意見について

アンケートの概要

- 実施日：平成30年8月1日より順次配布
- 対象：北広島団地にお住まいの18歳以上の世帯主2,000名(層化抽出方法を参考に抽出)
- 回答率：1,022件/2,000件(回答率51.1%)

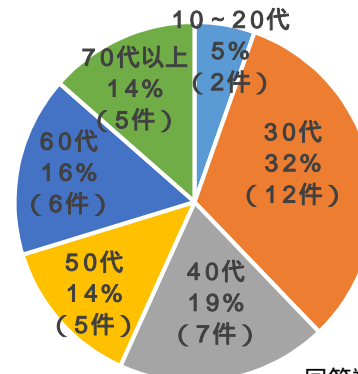
- 松葉町5丁目の世帯数について
141世帯(平成30年6月末時点)アンケート対象者抽出時
- 松葉町5丁目の容積率緩和後の確認申請の件数について
平成18年度の容積率緩和後の確認申請の提出は全6件ですが、2度確認申請を提出している建物が2件あり、実質4件の提出となっております。
- アンケート対象者2,000名の抽出に際し、資料に無作為抽出と書かれているが、年齢構成を加味しているのであれば、その旨を記載する必要があるのではないか。
資料を修正し、「層化抽出方法を参考に抽出」と追記。
- 建て替えを予定していると回答した6%(37件)の方の年齢構成等の意向はどのようになっているのか。

持ち家(一戸建)の方の増改築予定について



回答数=658

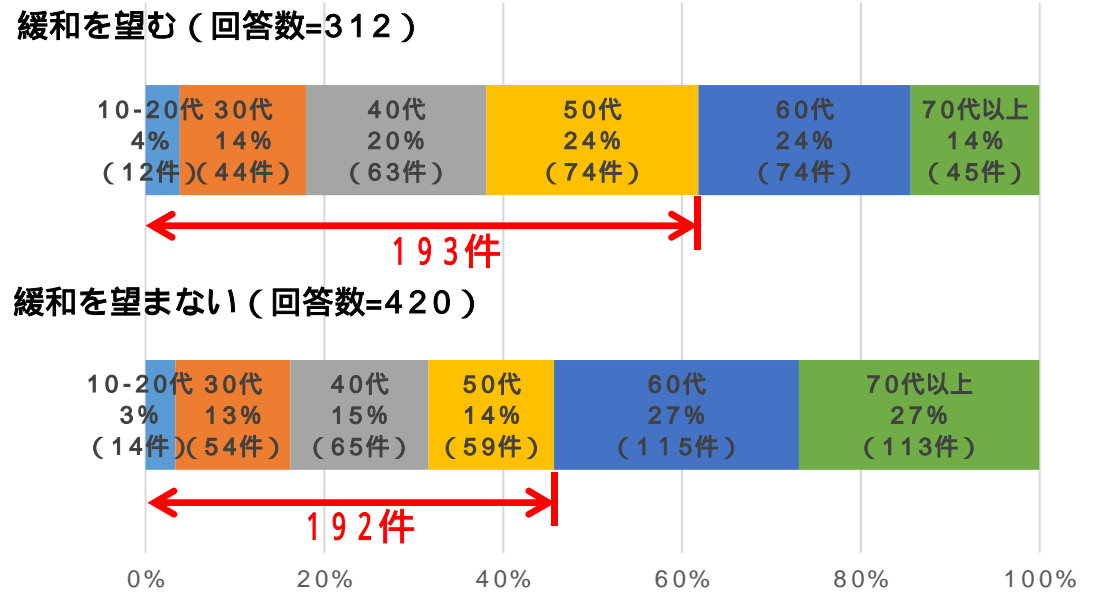
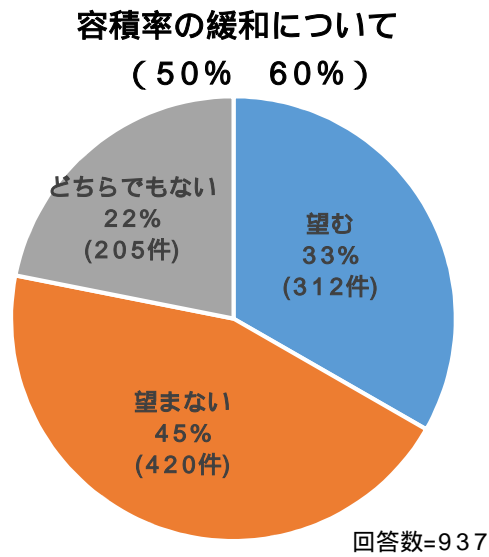
「予定あり」の37件全体の内訳



回答数 = 37

「予定あり」の内訳	
・増築、建替えの予定	11件
・2世帯住宅の建築、増築の予定	6件
・車庫、物置の建築予定	6件
・その他	8件

容積率の緩和に関するアンケート結果



50代以下の割合で見ると、緩和に関する意向はほぼ同じ件数である。

容積率の緩和により期待される効果

- 北広島団地の定住人口が増加。
- 公共交通の維持(人口が増加し利用者が増えることで、本数が増える可能性もある)
- 小規模な店舗の新たな出店(日用品を購入できる身近な店舗や住宅併用のカフェ、軽食の店舗など)
- 北広島市に移住を検討する子育て世代のニーズと合致
通勤圏内でありながら、札幌市の市街地より安くマイホームを建てられる閑静な住環境。

容積率の緩和における課題

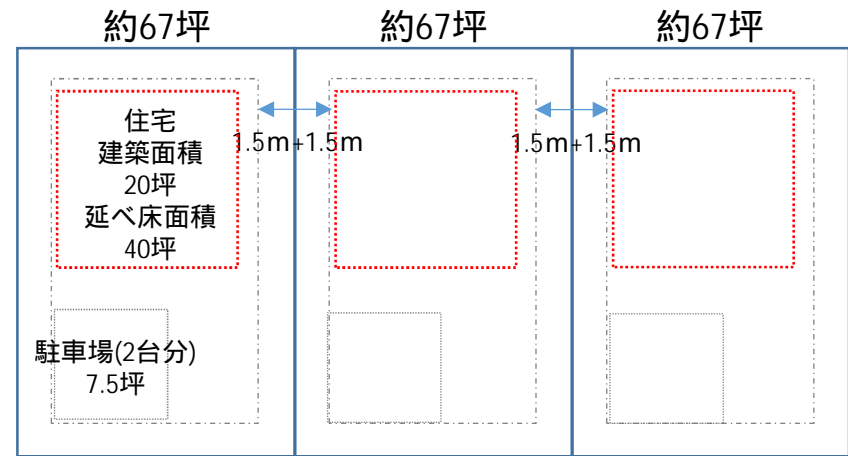
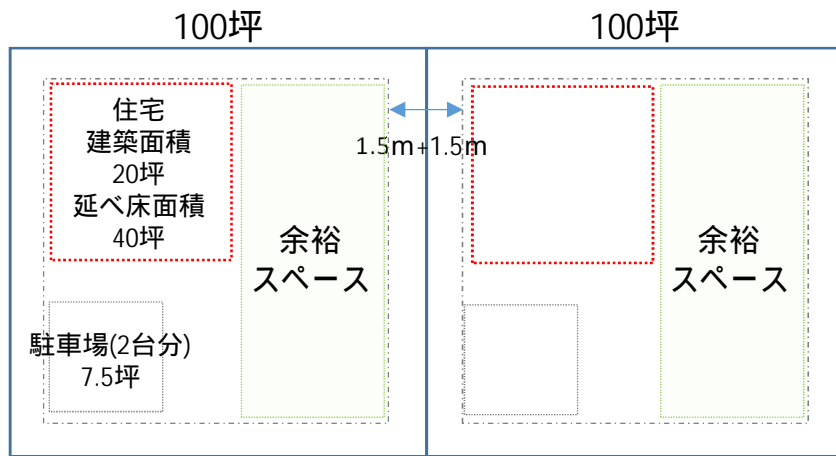
- 圧迫感、日影の増加
外壁の後退距離(1.5m)、建物の高さ制限(10m)など土地利用に関する制限を設けていることから、
現在より大幅に住環境が悪化することはない。
- 隣地とのすき間の減少
建物の建築面積を決める建ぺい率(40%)、外壁の後退距離(1.5m)は今までと変わらないことから、
隣地とのすき間については現在と変わらない。
- ゆとりある景観の喪失
緩和したことにより、直ちに規模の大きい住宅が立ち並ぶことはなく、また、現在の用途地域(第一種低層
住居専用地域)における一般的な容積率(60%)に変更するもので、現在のゆとりある景観の喪失には繋が
らない。

容積率の緩和による分筆の例

----- 外壁の後退ライン (1.5m)

建ぺい率 40%
容積率 50%

建ぺい率 40%
容積率 60%



- ・隣の家とのすき間は現在と変わらず、最低3mは離れます。
- ・建物の高さも今までと変わらず、10mを超えるものは建てられません。

【現状】

- 坪数が大きいため、売買の金額が高い。
- 土地が大きいため、余裕スペースが発生する。
- 容積率が50%のため、分筆してしまうと手狭になってしまう。

【効果】

- 分筆した場合でも、十分な広さの一戸建と駐車スペースが建築可能。
- 定住人口の増加に繋がる。
- 購入しやすい土地が増えることで土地取引が促進。

今後の方向性

- 北広島団地地区は北広島市立地適正化計画において、居住を誘導するエリアに位置付けており、計画との整合が図られる。
- 子育て世代でも購入しやすくなることで、土地売買が活発化し、多様な世代の定住促進に繋がる。
- 容積率50%の地区は札幌近郊でも北広島団地地区のみであり、緩和することにより多様なニーズに対応できるようになる。



北広島団地地区の容積率を60%に緩和する方向で進める



容積率の緩和時期

まちづくりの指標となる北広島市総合計画、北広島市都市計画マスタープランの策定後に検討開始
(令和3年度以降)
ボールパークの建設(スタジアム以外の施設が建築される時期)と合致する