

## 北広島団地地区容積率緩和に向けた説明会

日時：令和7年2月4日（火） 18時30分から19時54分

会場：広葉交流センター いこ～よ 2F 研修室

参加者：11人

## 【質疑応答記録】

□質問・意見 →北広島市回答

□分筆し、間口を広く取られると、雪国の問題として雪の置き場がなくなり、トラブルになるのではないか。

→除雪の置き雪はこれまで同様、道路の施設帯に置いていただくことになる。

□建蔽率、高さ制限、外壁後退距離、高度地区は変えないのか。

→建蔽率は40パーセントとなっており、高さ制限（10メートル）、外壁後退距離（1.5メートル）、高度地区（北側斜線制限）は変えない。

□容積率以外の外壁後退距離等も緩和しなければ効果がないのではないか。もう少し検討してもいいのではないか。

→ご意見として承る。

□緩和のスケジュールを教えてください。また、札幌市以外で除雪のトラブルは聞かないので、札幌市以外の近隣市に聞いてみてはどうか。

→今後のスケジュールが確定しているわけではないが、順調に進められた場合、令和7年度の4月から都市計画変更の手続きをし、早ければ令和8年度から緩和される。

□最低敷地の制限は設けないのか。容積率の緩和と一体で行うのがいいと考える。

→最低敷地の制限は設けない考え。

□最低敷地の制限を設けないのであれば、無秩序に土地が細分化され、ゆとりある敷地の担保がなくなるのではないか。

→団地地区は若い世代に選ばれにくくなっている。そのため容積率を緩和して下地を整えたい。

□税金、人口維持、インフラ維持のために容積率を緩和するのはわかるが、4,000万円若者は家を建てるのか。ホームページでゆとりある住宅団地とうたっているのに、北欧モデ

ルのコンセプトを捨てるのか。緑豊かな北広島市を維持してほしい。人口が維持できる根拠、需要があるという根拠、団地造成の経緯とまちづくりの方向性を踏まえると方向性が違うのではないか。

➡ご意見として承る。

□本州の地元で人口減少した際に容積率を緩和したが、人口減少は止まらなかった。分筆が進み歯抜けのような利用になっていった。建物の値段が安くならないと、変わらないのではないか。国立市では最低敷地を大きくしている。売れない土地は地価が下がり、土地が売れるようになった。地価が上がり続けることはない。

□新しく入ってくる人が、今いる人の価値観と合わなければ自治会の運営が成り立たなくなる。自助・共助・公助の共助がうまくいかなくなる。外国人が入ってきた場合の不安感もある。土地が安ければいいという新しい人と今まで住んでいた人との摩擦が大きい。

➡ご意見として承る。

□3点質問する。①過去に幹線道路沿いの用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更したが、どのような効果があったのか。②狭い敷地になった場合、屋根の形状にもよるが、隣家の落雪についてどう考えるか。③札幌市の除雪問題について調査してもいいのではないか。

➡①当初店舗兼住宅、パン屋さんのような近隣の方が身近で買い物ができる店舗が建てられるように用途地域を変更したが、まだ建っていないのが現状。②三角屋根等の落雪トラブルについて周知を考えたい。③ご意見として承る。

□第二種低層住居専用地域に変更したが、擁壁があり沿道から入れないようなところも変更している。理由が不明。用途地域を変更したので、容積率が80パーセントとなりどんな建物を建てるかわからないので、リスクが高くなった。不安しかない。現地を確認しないで決めているのではないか。現地をきめ細かく考えていただきたい。それができないのであれば、最低敷地を設定してほしい。住民トラブルが発生する。

➡用途地域の変更について、擁壁が高いところは除いている。現地を確認して変更している。

□資料5ページの3ポツ目、ライフスタイルの変化とは何か。一戸建ての人を指しているのか。

➡ライフスタイルの変化とは、共働き世帯の増加など。そういったこともあり、庭をきれいに維持するということが難しくなっているということで記載している。

□団地内の120坪以上の宅地であれば分筆する需要はあると考える。それより小さい宅地

では需要はないので、容積率を緩和してもあまり変わらないと思う。建蔽率が変わらなければあまり変わらない。西の里地区で除排雪のトラブルになっていない町内会もある。除雪の現状を見て説明していくことも必要ではないか。

➡ご意見として承る。

説明会の意見はホームページ等で公開するのか。

➡一言一句という形ではなく、要約した形で公開する。