

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6日（木） 18時30分から20時05分

会場：地域サポートセンター とともに 活動室4・5

参加者：13人

【質疑応答記録】

□質問・意見 →北広島市回答

□①都市計画マスタープラン（第2次）において、容積率の緩和を位置づけた理由は、策定前に行ったアンケートでは半数以上が緩和に反対であったと記憶している。②容積率の緩和の検討に着手した時期はいつか。③団地の状況がどう変わって容積率を変更するのか。ほかに容積率50パーセントの事例はないのか。④容積率50パーセントはセールスポイントだと考える。アピールすることを検討したのか。

→①平成30年に実施したアンケートの結果について、都市計画審議会にも報告し、年代別でも確認すべきと意見を受け検討したところ、50代以下では半々という結果になった。都市計画審議会の中で検討を進めるべきという意見もいただいたため、都市計画マスタープランに位置づけた。②着手は令和5年度から。③団地造成から50年が経過し、人口減少や高齢化率といった状況が変わっている。④アピールは特に検討していない。

□都市計画マスタープランに位置づけた理由がわからない。他からの意見があって記載したのか。

→都市計画マスタープランは今後10年間の都市づくりの計画となることから、想定できる案件はすべて記載した。他からの意見があって記載したわけではなく市の決定により記載した。

□アンケートの結果を知らないので、アンケートでは反対、賛成それぞれどんな意見があったのか。

→反対の方は、広い土地の住環境が悪化する、50パーセントが他よりいいとの意見。賛成の方は人口が増える、100坪は広すぎる、増築ができるようになるとの意見があった。

□北海道が整備した団地は他にも真駒内や大麻にもあると思うが、ほかの団地の状況はどうなっているのか。

→札幌市などに意見を聞いたわけではないが、同時期の造成のため北広島団地と同じように高齢化が進んでいる状況と考える。

- 近隣市の状況で、札幌市の容積率が 80 パーセントというのは本当か。
→第一種低層住居専用地域の用途地域については、容積率が 80 パーセントになっている。
- 建築士ですが、土地の高低差も考慮して検討しているのか。
→高低差も考慮している。土地の高低差が大きいところは分筆しづらいと考えている。
- 日当たり等を考えてほしい。
→日当たり等を考慮し、高度地区、高さ制限、外壁後退距離は変更しない考え。
- 容積率を 50 パーセントから 60 パーセントに緩和する目的は何か。当初の道営団地のコンセプトを壊してまで行うのか。どのような団地づくりをしたいのか。
→多様な住まい方をできるようにするのが目的。一例として二世帯住宅も建てられるようになることや、土地を分筆することも可能となることを挙げた。
- 行政サイドでつかんでいるニーズはあるのか。実際に今の若者が入ってくるのか。
→現状では地価が上がっており、近年で下がる傾向はみられないこと、建築費の高騰もあり、100 坪の土地に家を建てるのが難しくなっている。不動産業者アンケートから得られた結果では、子育て世代、共働き世帯では大きい家や広い庭は望んでいない。そういった方は容積率を 60 パーセントにした場合、来ていただけると考えている。
- 行政としての意思は何か。若者に来てもらいたいだけでなく、介護等の問題もあるが。
→北広島団地は立地適正化計画において居住誘導区域に位置づけられている。子育て世代に来ていただきたい。都市計画はその下地をつくるという内容になる。上位計画である総合計画にも位置づけている。
- 住民はいろいろな意見を持っている。この団地は緑豊か、自然環境に溶け込んだ、低密度の団地になっている。分筆されると建物の密度が高くなるため、快適な住環境ではなくなる。日照の問題や除雪の問題はどのように考えているか。
→日照の問題等から高度地区、高さ制限、外壁後退距離は変えない。置き雪は道路の施設帯においていただく。全面間口として使用するのであれば、個人で排雪を頼むことも考えられる。
- 車を 2 台置いたら全面が間口になる。施設帯に雪を置くにしても、除雪車の進行方向にいる住宅の前に雪が置かれるようになる。日当たりも悪くなる。住民意見をもっと聴くべきだ。
→ご意見として承る。

□分筆して住宅を建てる人は、今まで住んでいた人が作り上げた環境、ゆとりある住宅団地等について利益享受することになる。分筆は、団地のコンセプトに合わないのではないか。近隣で売地がいくつかあるので、供給が多ければ地価は下がる。駅に近い部分を緩和するならわかるが、なぜ全区域を緩和するのか。入れ替わりが進んでいるところは、現状でもあると認識している。

→団地全体でこれから建て替わってくるため、売買の選択肢を広げるということで緩和を行う。

□昔は庭の緑がよかったが、年齢を重ねると重荷になってくる。年代によって意見は変わる。分筆できるようになってもいいのではないかと考える。自分がこの先何十年も住むのであればこのままがいいと思うが、これからの若い方が自由に使える方がいいと考える。道路も入り組んでいてわかりにくいので、根本的に見直してほしい。

→子供が家を出た後に庭を処分している家もある。若い方が庭を求めておらず、100坪の土地に2階建てで30坪の家を建てる場合、残りは空きスペースになるので、何が必要かどうか考えていかなければならない。道路については、安全性を考慮した設計となっている。

□庭が不要だという根拠は何か。第3住区、第4住区については地価が安く、近所でも売れている土地がある。駅の近くと駅から遠い部分を一括で緩和するのはなぜか。住民のニーズに基づいていないのではないか。

→不動産事業者のアンケートで若い世代は広い庭を求めていないとの回答があった。何パーセントかというのはお示しできない。今後住宅が建て替わってくる中で、地価が下がるタイミングが見通せないという部分があるので全区域を緩和する考え。

□今後50年先を見据え、話をすべきではないか。いろいろな意見が出ており、将来を見据えて話しあった方がいいと感じた。行政としての将来ビジョンを示した方がいい。

→ご意見として承る。

□いつやるのかではなく、なぜやるのかという部分が気になっている。駅周辺と山手町では状況が違う。緑ヶ丘小学校では児童数が増えているので、容積率を緩和する必要はないと考えている。今後土地の供給が増えてくる。また、団地の人口をひとくくりに見るのではなく、地区別にみると異なっている部分が見えるはず。自分の町内会では高齢化率が減っている。子供が増えているので、人口は増えると考えている。住民の意向を把握して実施することを期待する。

→ご意見として承る。

- 買い物環境や除雪環境を整えていただければ、人口は増えないと考えている。札幌市は排雪について町内会の負担なしでやるという報道を見た。
 - ➔容積率の緩和ですべてが解決するわけではないと考えている。いただいたご意見は市の中で検討していく事項と考える。

- 車がないと買い物に行けない状況。買い物環境が整わなければ人は来ない。今家を建てようとしている人は買い物環境や除雪・排雪などを調べて家を建てると思う。
 - ➔買い物環境、除雪、排雪については、担当部局の方で検討した中で対策を講じていくことになる。

- 買い物環境が一番困っている。
 - ➔買い物できる場所は限られているが、移動販売も実施している。札幌市の排雪については、幅を狭くしての排雪ということでスタートしている。こうした他市の事例も鑑みながら市も今後の除雪体制も含めて、より良い住環境になるように検討している。

- 団地の道路構造は通り抜け車両を少なくするという事なので、安全性の高い街並みだと思っている。容積率を 50 パーセントから 60 パーセントにすることで、既存で違法になっている建物が適法になるのではないかと。また、外壁後退距離の 1.5 メートルを無視してギリギリに建てられている住宅もある。無法地帯になるのではないかと。
 - ➔道路環境については、通過交通をさせないような形で設計されている。容積率 50 パーセント以上の建物については、建築基準法の関係になり担当部局が異なるが、ご意見等あれば個別に対応している。違法状態の全体を把握するのは難しいが、制限内容についての周知は可能と考えている。

- 近所に子供世帯と住みたいという人がいたが、そういった家を建てられないので、別な場所に引っ越した方が 4,5 人いた。もっと早く容積率の緩和をやってほしかった。どの程度賛成がいらないとできないのか。実現はいつ頃で、手続きはどのようになるのか。
 - ➔まず都市計画審議会に説明会で出された意見を報告する。また議会においても意見を聞きたいと思っている。実際に容積率の緩和が実現するのは、仮に現時点から都市計画の変更を進めた場合でも半年から 1 年はかかる。

- 容積率を 60 パーセントにしても大きい家は建築費が高くなるので建たないと考えている。若い人の手が届く規模にしておいた方がいい。広い道路はいいが、逆走する人もいる。家の周辺は死角が多くて危険。物事は見方によって意見が変わる。1 軒のスペースに 2 軒家が建ち子供の声が聞こえるようになった。住環境の変化も受け入れられる。
 - ➔ご意見として承る。