

もみじ台団地地区計画変更に係る意向調査 Q&A

| No.      | Q A   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
|----------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|------|-------|
| 1        | Q     | 長屋の戸数制限を設けていないのはどうしてか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
|          | A     | 「長屋」と「共同住宅」の違いは、廊下、階段等の共用部分の有無という建物形態の違いであり、どちらも2以上の住戸を有した住宅となります。<br>そのため、Q5にある共同住宅の戸数制限と同様に、当地域において敷地が小規模に区画されており、空き家が少ない状況を踏まえると、大規模なものの立地は困難であると考え、制限を設けないこととしています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
| 2        | Q     | 食堂と喫茶店は分けて考えることはできないか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
|          | A     | 建築基準法・食品衛生法では、喫茶店・食堂の定義を以下のとおり規定しております。<br>【建築基準法】<br>・喫茶店<br>建築基準法上明確な定義がなく、どの営業範囲までが喫茶店にあたるのか判断が困難。<br>・食堂<br>そば屋やすし屋等、食事を主に提供するもの（※多少のお酒を提供することは認められる。）<br>なお、もみじ台地域の戸建住宅地では、地区計画の有無に関わらず居酒屋の建築は認められない。<br>【食品衛生法】<br>・喫茶店営業<br>酒類以外の飲み物や茶菓（ソフトクリームなど）を提供する営業であり、店で調理作業を行う場合は飲食店営業の許可が必要。<br>・飲食店営業<br>食品を調理又は客に飲食させる営業で、一般的な食堂はこれに該当する。<br>喫茶店として営業を行っているお店の殆どが、飲食店営業の許可を申請し営業している実態がある。<br><br>これらのことから、実態上喫茶店のみを認めることは困難であり、また、食堂までの範囲を認めた場合でも、住環境を著しく阻害する用途の建築は認められないことから、喫茶店に加え、食堂まで建築できるよう検討しているところです。 |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
| 3        | Q     | 美術品、工芸品を製作するためのアトリエ・工房の騒音問題の心配がある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
|          | A     | 札幌市は都市全体の土地利用ルールである用途地域を指定しており、もみじ台地域の戸建住宅地は「第1種低層住居専用地域」に指定されております。建築基準法上、この地域において認められるアトリエ、工房を兼用する住宅は、原動機（モーター、エンジンなど）の出力の合計が0.75kw以下に制限されております。<br>発生する騒音については、使用する機械により異なるため一概に言えませんが、一例として、大型の電動ろくろは図書館程度、モーターエンジンは掃除機程度となります。                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
| 4        | Q     | パン屋や米屋を兼用する住宅の建築を今回認めないのはなぜか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
|          | A     | パン屋、米屋などの商業用途を兼用する住宅については、地域内にある5か所の商業エリアへの影響を慎重に検討する必要があることから、今回は建築を認めないことといたしました。ただし、「喫茶店・食堂を兼用する住宅」については、地域住民間の交流の場としての活用が期待されることから変更を検討しております。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
| 5        | Q     | 共同住宅の戸数制限を設けていないのはどうしてか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
|          | A     | もみじ台地域の戸建住宅地における敷地面積の割合は以下の表のとおりであり、大規模な敷地はごくわずかとなっております。<br>【もみじ台地域の戸建住宅地における敷地面積の割合】 <table><tr><th>敷地面積</th><th>割合(%)</th></tr><tr><td>200～330㎡</td><td>81.1%</td></tr><tr><td>330～360㎡</td><td>10.7%</td></tr><tr><td>360～400㎡</td><td>5.5%</td></tr><tr><td>400㎡～</td><td>2.7%</td></tr></table><br>また、平成28年12月におけるもみじ台地域の戸建住宅地の空き家率は2.4％であり、平成25年時点における全市の空き家率4.9％と比較して、その割合が低い状況となっております。<br>このように、当地域において敷地が小規模に区画されており空き家が少ない状況を踏まえると、大規模な共同住宅の立地は困難と考え、戸数制限は設けないこととしております。                            | 敷地面積 | 割合(%) | 200～330㎡ | 81.1% | 330～360㎡ | 10.7% | 360～400㎡ | 5.5% | 400㎡～ |
| 敷地面積     | 割合(%) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
| 200～330㎡ | 81.1% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
| 330～360㎡ | 10.7% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
| 360～400㎡ | 5.5%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |       |          |       |          |       |          |      |       |
| 400㎡～    | 2.7%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |       |          |       |          |       |          |      |       |

|    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | Q | 寄宿舍には学生寮のほか、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、シェアハウスなどの形態も含まれるのか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    | A | <p>【サービス付き高齢者向け住宅】</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅は、その利用形態により建築基準法上の用途も異なります。老人福祉法の「有料老人ホーム」に該当する場合は「有料老人ホーム」、これに当てはまらない場合は「共同住宅」や「寄宿舍」などの用途に該当します。</p> <p>なお「有料老人ホーム」については、現在においてももみじ台地域で建築が可能となっております。</p> <p>【グループホーム】</p> <p>施設規模、配置や各室の独立性など、建物の実態に応じ、「共同住宅」（各住戸が独立し、廊下、階段等の共用部を設ける計画の場合）か、「寄宿舍」（食堂、便所、台所、浴室が1か所又は数か所に配置されている計画の場合）に該当します。</p> <p>【シェアハウス】</p> <p>寄宿舍に該当します。</p>                                                                                                                                                       |
| 7  | Q | 集会所は市が建設、運営することを前提としているのか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    | A | 集会所を本市が主体となって建設、運営することを前提とはしておらず、例えば地域住民の話し合いなどにより、空き家や自宅内の空き部屋などを集会スペースとして地域で活用するなどの活用形態が考えられます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 8  | Q | 敷地面積の最低限度を180㎡まで緩和するのはなぜか、また、180㎡とした根拠は                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | A | <p>もみじ台地域でこれまで培われてきた閑静で豊かな住環境については、今後も維持していく必要がある一方で、地域では少子高齢化が進んでおり、子育て世帯などの若い世帯の流入を図るためには土地を買いやすくすることが重要となります。</p> <p>本市では戸建住宅地（第1種低層住居専用地域）の敷地面積の最低限度に係る以下の制限を設けております。</p> <p>【戸建住環境保全地区】</p> <p>戸建住宅地としての環境を保全すべき区域に指定されるものであり、戸建住宅、長屋、2戸の共同住宅については、敷地面積が<u>165㎡</u>を下回る場合に容積率の限度が80%から60%に下がる。</p> <p>【地区計画】</p> <p>本市の戸建住宅地に係る地区計画で、敷地面積の最低限度を定めているもののうち約半数が<u>180㎡</u>となっている。</p> <p>これらを踏まえ、もみじ台地域の良好な住環境を維持しつつ地域課題にも対応するため、敷地面積の最低限度を現在の200㎡から180㎡に変更することを検討しています。</p>                                                  |
| 9  | Q | 今回の調査において、どの程度の賛成が得られると変更することとなるのか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | A | <p>都市計画法で規定されている都市計画提案制度では、土地所有者等の2/3以上の同意が得られた場合、地区計画の変更について市に提案することができるとされています。ただし、これはあくまで提案を行うことができる要件であり、提案を受けて実際に変更を行うかどうかについては、本市においてまちづくりに関する方針との整合性や周辺環境に与える影響などを考慮し、総合的に判断することとしています。</p> <p>今回は都市計画提案制度に基づく変更ではございませんが、意向調査の結果を踏まえながら本市として総合的に判断し、反対意見が多い場合には変更項目を見直すことについても検討いたします。</p>                                                                                                                                                                                                                               |
| 10 | Q | もみじ台地区に移住を決めた理由として、現在の地区計画による規制が住環境を保全する担保となると判断したことが大きい。その期待に反するような変更を認めるわけにはいかない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | A | <p>地区計画変更の議論は、地域住民の代表により運営される「もみじ台まちづくり会議」により続けられてきたものであります。</p> <p>このたび、まちづくり会議における議論を踏まえ、もみじ台地区連合会より緩和の方向で地区計画を変更したい旨の要望が札幌市に出されたものであり、札幌市としては、地域からの要望であることを重く受け止め、対応する必要があるものと判断しています。</p> <p>地区計画については、良好な住環境を保全するためには現状どおりの建築規制が必要であるという考え方が一方、あまりに厳しい規制であると、土地利用の柔軟性が阻害され、地域の衰退につながりかねないという意見もあります。</p> <p>このように、地権者の個別の御意見をお聞きした上で検討を進めることが肝要であると考え、意向調査を実施することとしたものであります。</p> <p>本市としては、この意向調査の結果を踏まえ、地区計画の変更について検討を進めることといたしますが、反対が多数であるにも関わらず、それを押し切って強行するものではなく、あくまで地権者の皆様へ丁寧に説明を行い、出来る限りの御理解を得ることが重要であると考えております。</p> |