

宮の沢中央地区地区計画(素案)に関する意見募集の結果

実施期間:平成31年2月18日～3月8日 意見提出者数:36名

No.	意見の分類	意見	回答
1	建物の高さ制限に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・15mの高さ制限は良いと思う。(同様の意見1件) ・地区整備計画の建築物のルールは良いと思う。高さ制限の15mに対し緩和措置があってもいいのではないか。 ・建築物の高さ15mまでにするのは良い。敷地面積が500㎡以上の場合はこの限りではないとしているが、日照権に配慮する規定が必要である。 ・高層階の(4F以上)建物の建築を禁止すべき。 ・高い建築物は圧迫感があるので、避けてほしい。 ・高層建物は、日陰になって悪路になったり、路上駐車等迷惑行為が気になる。 ・高さ15m制限の見当がつかない。 ・宮の沢1条3丁目・4丁目は対象区域外となっているが、敷地の広い戸建て住宅などがアパート・マンションに建て替わり、乱立してきている。マナーを守らない若い世代も増えているため、対策が必要ではないか。 	<p>15mの高さ制限は、概ね4階建～5階建程度までの建物が建てられる高さになります。これまで宮の沢中央地区で実施してきたワークショップやアンケート調査では、高さを厳しく制限した方が良いという意見があった一方で、厳しいルールには反対という意見も多くありました。このような意見を踏まえ、素案では、全ての中高層建築物を制限するのではなく、「建築物の高さ制限は15mとする。ただし、道路境界線から建築物の壁面までの距離が2m以上あり、かつ敷地面積が500㎡以上であれば高さ制限は33mとする」とし、圧迫感や日照など周辺住環境に配慮した計画は許容するルールとしております。</p>
2	敷地面積、建蔽率、壁面後退(セットバック)に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・現存する物件は敷地面積のルールの対象外とし、これから建築される物件にのみ敷地面積等のルールを適用すべきではないか。建築計画を著しく制限することによって現状の環境が守られるのではないか。 敷地面積や建蔽率のルールについて既存の建物はルール適用外として、今後新しく建てる建築物のみルールが必要である。 ・セットバックは道路境界でなく、隣地境界の方が住環境としては、貢献度が高いのではないか。 ・戸建て住宅が多い地域においては現状を担保するために、隣地境界線からの壁面制限(セットバック)が最重要である。 ・自敷地内で雪処理できるスペースを確保することが重要。セットバックや敷地の細分化の防止、建蔽率などについて何らかの規制が欲しい。敷地の細分化防止や建蔽率についてルール化できなければ、セットバックのみでも1歩前進だと思ふ。 ・敷地面積、建蔽率、壁面後退等のルールを定めると既存不適格建築物が多くなり、ルール化が難しい状況がわかった。 ・狭小住宅については、①雪を捨てる場所がないので道路に出す ②将来、住宅の転売が行われやすく長く住むことが少ない という観点から、問題だと思ふ。 	<p>敷地面積の最低限度や建蔽率、隣地からの壁面後退(セットバック)に制限を設けた場合、地区に現存する多くの建物がルールに適合しない既存不適格建築物となります。これまで宮の沢中央地区で実施してきたワークショップやアンケート調査では、敷地面積や壁面後退などのルールを設けた方が良いという意見があった一方で、ルールを厳しく定めすぎると、建築計画が著しく不自由になり、土地・建物の所有者の不利益につながったり、地区外からの新しい人の流入を妨げてしまうのではないかと、という意見が多くありました。こうした経緯や今回の意見募集の結果を踏まえ、地区計画に、敷地面積の最低限度などの具体的な制限を定めるのではなく、地区計画の届出・協議※1の中で、景観まちづくり指針の景観形成の基準※2に基づき誘導していきたいと考えています。地区計画と景観まちづくり指針の両輪の取組により、将来にわたってより良い環境を引き継いでいくことを目指してまいります。</p> <p>※1 地区計画が決定されると、地区整備計画区域(戸建て住宅などが多い区域)では、建築物を新築する際などに地区計画の届出が必要となります。</p> <p>※2 宮の沢中央地区景観まちづくり指針の景観形成の基準では、敷地面積の細分化及び壁面後退について、「敷地を分割する際は、あまり小さくならないようにしましょう」「建築物・工作物はできる範囲で敷地境界から後退させ、ゆとりある住環境の確保に努めましょう」と定めています。</p>
3	地区計画やまちづくりの取組に関する賛同意見など	<ul style="list-style-type: none"> ・宮の沢中央地区地区計画(素案)に賛成であり、進めてほしい。 ・地区計画(素案)について、良い方向で検討されていると思う。 ・家の近くで昨年の暮れから今年の春にかけて約20棟が新築され、その多くが地区計画(素案)に沿っていると思われ、今後のまちづくりに希望を持っている。 ・景観まちづくり指針ができたことで、今後、個人も企業も対応が変化し、雪対策や住環境の向上に一定の効果が期待できると思う。 ・宮の沢中央地区景観まちづくり指針を読んだ。住み良い地域を考え、将来の子供たちのために宮の沢中央地区が「故郷」と思われるような地区にしてほしい。 ・景観まちづくりに賛成である。 ・町内会の景観まちづくりについて、住民の声を聞き計画を立てて進めていることを応援したい。 ・街並みの美しいところはとても魅力的であり、長い期間がかかっても、魅力的な街並みできたらいいと思う。 ・対象区域外に住んでいるが、活動を見守りたい。 ・いつも熱心な取組に感謝したい。 ・意見無し(同様の意見4件) 	<p>地区計画や景観まちづくり等に関する賛同意見</p>

No.	意見の分類	意見	回答
4	地区計画に反対する意見	<p>・所有する土地が準住居と第1種住居地とまたがっているため地区整備計画には不同意である。地区整備計画は土地所有者の意見を聞き、計画してほしい。また、桑園・発寒通りの用途境界が道路中心線から50mであるのを60mに変更して欲しい。</p>	<p>宮の沢中央地区では、現在の良好な住環境を維持、向上していくため、地域の方々との協働でまちづくりの取組を進めており、その一環として地区計画の検討を進めております。地区にお住まいの方、土地をお持ちの方から広く意見を聞くために、平成30年度には地区計画を検討するワークショップを2回開催するとともに、今回の意見募集を実施しております。桑園・発寒通沿線の用途地域界(第1種住居地域と準住居地域)について、用途地域は全市的な土地利用の考え方を踏まえて決定しており、当該地については、現在の用途地域の指定を維持することが適切と考えています。取組の趣旨を踏まえ、ご理解とご協力のほど、よろしくお願いいたします。</p>
		<p>・なぜ今当地区に地区計画を施行しようとするのか。一般的には新たに宅地造成する土地に対して行うのではないかと。今住んでいる住人は現在の法律で満足していると思う。50坪程度の土地を2つに割って家を建てるなど、土地の細分化が進んでいる中、外壁の後退距離などを決定するとこの人達の建替えはどうなるのか。既にできている街並みを変えることは不可能であり、この地区での地区計画は悪法である。</p>	<p>宮の沢中央地区では、現在の良好な住環境を維持、向上していくため、地域の方々との協働でまちづくりの取組を進めており、これまで実施してきたワークショップやアンケート調査では、建築物の高さや壁面後退などについてルールを定めた方がよいのではないかと、という意見が多くあったことから、地区計画について検討を進めております。地区計画(素案)では、高さ15m以上の建物は、敷地面積が500㎡以上で、道路境界から2mの壁面後退をしなければ建てられないとしておりますが、高さ15m未満の戸建て住宅などについては、敷地面積の最低限度などの具体的な制限を設けておりません。</p>
5	地区計画の記載内容や制度に関する意見・質問	<p>・地区計画の案は難しすぎる。何をどうしたらいいのかわかりにくい。</p>	<p>地区計画のルールについて図を用いて説明するなど、わかりやすい説明に努めていきます。</p>
		<p>・現行のルールでは33mの建物まで建てられるという事について、わかりやすい資料で説明すべき。</p>	
		<p>・地区整備計画の区域内で届出が必要な行為として「車庫や物置、へいの設置」とあるが、必要性が理解できない。何のためか、丁寧な説明が必要である。</p>	<p>地区(整備)計画は良好な住環境を維持・保全するために定めるものであり、地区(整備)計画の実現を担保する基本的な仕組みとして、住宅の建築だけではなく、車庫や物置、へいの設置等も届出対象としております。宮の沢中央地区においては、「宮の沢中央地区景観まちづくり指針」において、車庫やへいなどについてもルールを定めていることから、地区計画の届出・協議の中で、景観まちづくり指針の景観形成の基準に基づき誘導していきたいと考えています。</p>
	<p>・地区計画の届出が必要になった場合は、建築業者にその旨を説明する必要があるのか。</p>	<p>地区整備計画の区域内で建築行為などを行う場合は、地区計画の届出が必要になります。地区計画が決定した後は、建築業者等にも情報の周知を行っていきます。</p>	
6	まちづくりに関する意見、要望など	<p>・みどりに囲まれて育ってきたため、今の状況は残念である。みどりのある町内会にして欲しい。</p>	<p>ご意見については、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>
		<p>・今もみどりが多いが、もう少しみどりがあつたら、また、大きな公園があつたらいいと思う。</p>	
		<p>・西小学校、発寒西公園について、通学路や敷地内の禁煙制度を確立してほしい。</p>	
		<p>・外壁の色や建物を同じようにしてほしい。</p>	
		<p>・住民にまちづくりの意識を持ってもらうにはどうしたらいいか。住民と行政、企業などが行事を企画し、景観づくりや町内の人づくりを進めていく事が重要ではないか。</p>	
		<p>・民泊、空き地の駐車場経営、空き地の看板設置を禁止すべき。</p>	
		<p>・宮の沢1条3丁目・4丁目は対象区域外となっているが、広い戸建て住宅などがアパート・マンションに建て替わり、乱立してきている。マナーを守らない若い世代も増えているため、対策が必要ではないか。</p>	
		<p>・景観、緑化、安全性、高さ制限なども重要だが、住民同士のマナーが大切だと思う。マンションなどには専用のゴミステーションを設置することを義務付けることが必要だと思う。</p>	
		<p>・少子高齢化を踏まえたまちづくりを考えることが重要だと思う。</p>	
		<p>・現存しているまちなみであり、環境整備に限界がある。まだ整備されてない地域に目を向けるのも1つの方法と思う。</p>	
	<p>ワークショップ等のまちづくり活動の参加者が少ない。多くの方に関心を持ってもらう工夫が必要。</p>		
	<p>市職員が自ら積極的に町内会活動に参加し、住み良いまちづくりに参加・実践し、住民を引っ張っていくことが最も重要だと思う。</p>		
7	まちづくりに関する意見、要望など(他部局と共有するもの)	<p>・発寒西公園の落ち葉や木の实によって、道路が汚れたり、排水溝が詰まったりする。樹木の維持管理をお願いしたい。</p>	<p>ご意見については、関係部局と共有するとともに、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>
		<p>・二十四軒・手稲通は街路樹が大きく歩道の通行を阻害している。</p>	
		<p>・市道岡崎線をはじめとする地区計画の範囲内の道路が狭いため、拡幅してほしい。</p>	
		<p>・景観を前面に出すのであれば、ラベンダー通の街路灯なども含めて、道路の維持管理と連携した景観を考えてほしい。</p>	
		<p>・街路灯の意匠や建物の色彩など、特徴のあるまちづくりも考慮してほしい。</p>	
		<p>・街灯が少なく、女性や子供が危険だと思う。また、中道の道路はマンホールだらけになるなど、除雪の仕方がよいとは思いません。</p>	
		<p>・地区内にトイレの無い公園があるのが残念。</p>	
		<p>・敷地面積の細分化防止を望む意見は、除排雪の問題を意図しているのではないかと。道路、除排雪行政で解決を図るべき問題ではないか。融雪溝の設置など、住民の利用者負担も含めて検討すべき。</p>	