

## 第197回 小樽市都市計画審議会での意見・回答要旨

## 【凡例】

1~18：審議会での御意見・御質問など

➤：市の回答

1. 「③利便施設地区」に一般の住宅が建ってしまうと将来的に店舗が建たなくなる心配がある。また、高低差がある土地なので買い物は距離的に大変だと思う。
  - 埋まってしまう懸念もあるが、兼用住宅の店舗部分の用途は広げて土地利用の促進を図る。現状で利便施設が建っておらず状況としては変わらないので悪くなる変更ではないと考える。
2. 「①低層専用住宅地区」の中にも「③利便施設地区」を設けることは考えているか。
3. 将来、「③利便施設地区」でお店が建てられない状況となった場合、「①低層専用住宅地区」も変えられるものなのか。
  - 現状では新たな場所に「③利便施設地区」を設ける考えはないが、全く検討をしないわけではなく、将来的に状況に合わせて検討できる事項と考えている。
4. 地区の総意であれば良いのではないかと思う。
5. 「幼保連携型認定こども園」はこども園全て（幼保連携型、幼稚園型、保育所型、地域裁量型）を認めるのか。
  - 幼保連携型のみ（建築基準法改正による部分のみ）  
※上記の回答をしましたが、「保育所」に該当する「保育所型」と「地域裁量型」の認定こども園も建築可能となります。
6. 「地積図」は「地積測量図」のことか、もしくは誤りか。（地籍図）
  - ※審議会後に確認し、各資料の「地積図」は「地積測量図」へ字句の修正を行いました。
7. 変更後の建蔽率、容積率、敷地面積の最低限度は、低層専用住宅地区と同じか。
  - 同じである。低層専用住宅地区と基準を合わせた。
8. 原案の内容に反対するものではないが、地区計画が当初目指したこの地区のまちづくりが当時の社会環境とどの程度大きく変わったのかが十分に理解できない。緊急性や重要性が高いのか議論した方が良いのではないか。

現在、新光町地区に限らず市内全域に影響を及ぼす大きな計画である立地適正化計画の策定途上にあること、地区の高低差や徐々に高齢化が進む背景などがあることから、緊急性を要するものでなければ再検討、一時保留という選択肢があるのではないか。

- 変更を進めたい理由としては小樽市の喫緊の課題である人口対策である。明確な期限があるものではないがスピード感を持って進めたい。
  - 立地適正化計画は都市計画の中でも一番上のレベルであり、全市的な用途地域の検討などに影響するレベルでの対応と考えている。地区計画はスポット的な大きさやレベルで考えていることから、別の考え方と捉えて地区計画の方は進めていきたい。
9. 「①低層専用住宅地区」で開発済みの土地や、空いている土地はどのくらい
- 336 区画が造成され、そのうち未建築は 33 宅地。
10. 「③利便施設地区」の約 1000 m<sup>2</sup>は、一般的な住宅だと何棟くらいが建てられるのか。
- 敷地面積の最低限度 (200 m<sup>2</sup>) 上は 5 棟となるが、土地の形状や接道などを考慮すると概ね 4 棟。
11. 「①低層専用住宅地区」に、まだ 1 割ほど建てられる箇所があるならば、緊急性という意味では難しい考え方になっていく。
12. 「③利便施設地区」の所有者は個人もしくは業者か。
- 1 名の法人である。
13. 市内の他の地区計画でも今回と同様に土地利用が進まず変更した事例はあるのか
- 今回と同様に、平成 24 年に「幸地区地区計画」の「利便施設地区」で、専用住宅等の用途制限を緩和した事例がある。
14. 幸地区の変更後はすぐに住宅が建ち並んだのか。
- 現在も建っていない。
15. 立地適正化計画の策定後や、その後の用途地域の見直しなどを見計らってからの変更も理解できるし、人口対策として予定通り進めても良いとも感じる。
16. 用途地域を少しずつ変更するのは禁じ手だと考えるが、用途地域で建築できるものを狭めている地区計画の中で、その一部を緩和することは、用途地域の制限は守られていることになる。
- よって、用途地域の変更と地区計画の変更は少し分けて考えても良いとも考える。
17. 開発行為が終わって 20 年経っている状況であり、一つの区切りとして変更を進めても良いかと思う。
18. 次回の審議会での諮問で不認定になると市民の混乱を招く恐れがある。協議事項の段階で審議会の方針を決めておいた方が良い。