

平成 21 年 3 月 5 日

「小樽富岡地区」地区計画の提案

私達、小樽富岡地区の住民は、現在の良好な住環境を後世に残すために、都市計画法の提案制度に基づき、以下の内容を地区計画として定めることを小樽市に提案いたします。

建築物の最高の高さは、10メートルを超えないものとする。

ただし、次に該当する建築物には適用しない。

この地区計画が施行された時に、10メートルを超える建築物が既に建っている敷地で、現在の建築物の最高高さを超えない範囲で建築等をする場合。

小樽富岡日銀行舎跡地まちづくり協議会

地区計画の方針

名称	小樽富岡地区 地区計画	
位置	小樽市富岡1丁目及び富岡2丁目の各一部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	5.8 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、JR小樽駅より西へ約500mに位置し、旭展望台の丘陵部の裾に広がり小樽港を一望できる、低層の建築物が大部分を占める良好な住宅地が形成されているところである。</p> <p>本計画は、港街小樽の固有の風景として、小樽港への眺望と現在の良好な住環境の保全を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	既に形成されている住宅市街地の均衡ある土地利用を基本とした低層住宅地としての良好な住環境の維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	港街小樽の固有の風景として、小樽港への眺望と現在の良好な住環境の保全を図るために、建築物の高さの最高限度を定める。

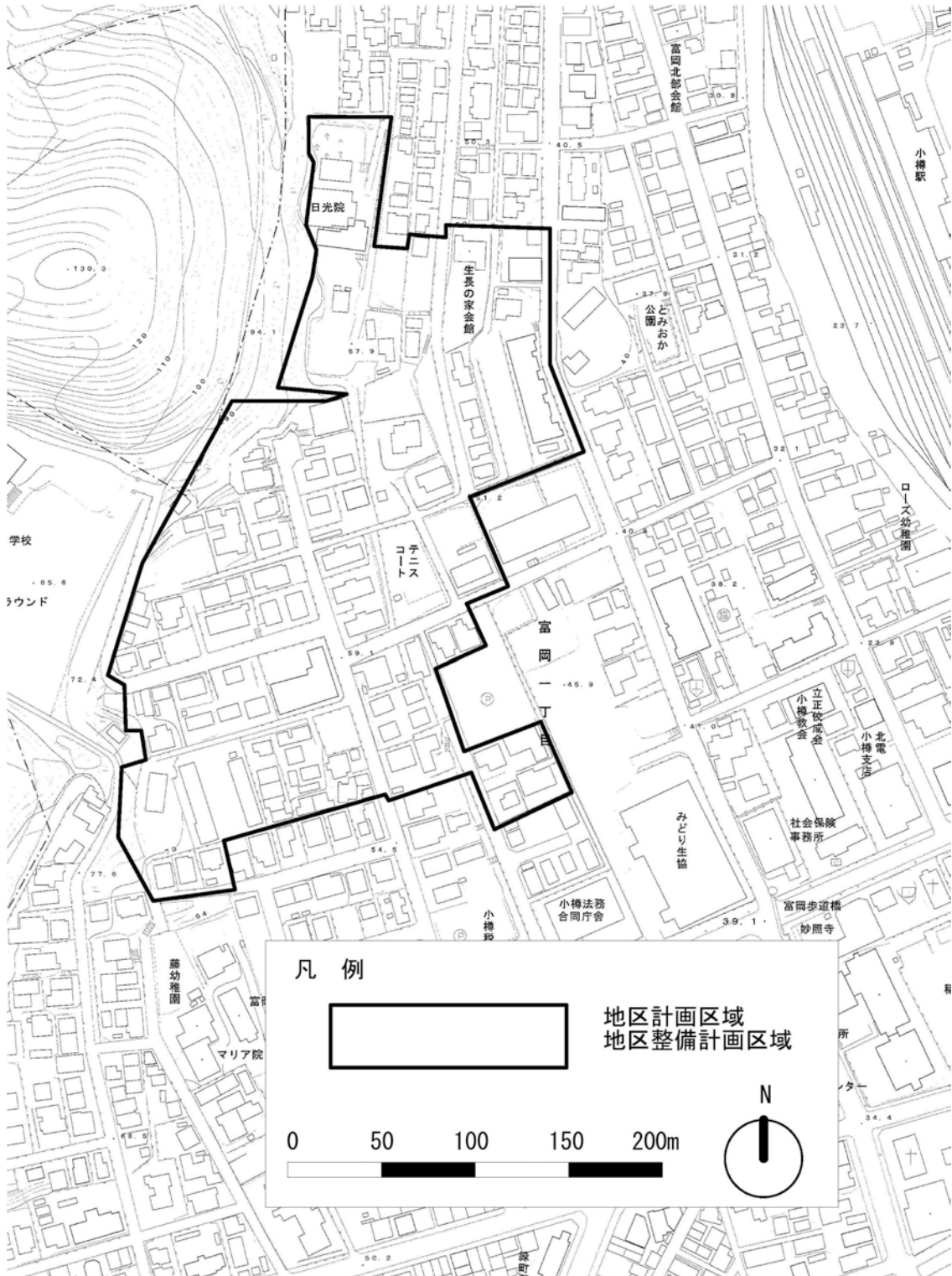
地区整備計画

名称	小樽富岡地区	
区域	計画図表示のとおり	
面積	5.8 ha	
建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の最高の高さは、10メートルを超えないものとする。</p> <p>ただし、次に該当する建築物には適用しない。</p> <p>この地区計画が施行された時に、10メートルを超える建築物が既に建っている敷地で、現在の建築物の最高高さを超えない範囲で建築等をする場合。</p>

(備考)

用語の定義及び高さの算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。

地区計画の区域 小樽富岡地区地区計画 計画図



平成 21 年 3 月 5 日

「小樽富岡地区」地区計画の提案 解説版



この解説版は、地区計画の提案の内容を質問と回答の形式でわかりやすく説明したものです。

ご不明の点がありましたら、お気軽に共同代表までご質問いただければと思います。

目次

なぜ、地区計画の提案が必要なのでしょうか？	1
なぜ、最高高さを10mにしたのですか？	2
なぜ、4階建ても可能な12mにしなかったのですか？	4
煙突は高さ制限に含まれますか？	8
高さを10mにした場合、車庫の上に3階建ては可能ですか？	8
高さ制限を10mにした場合、容積率200%を使えますか？	8
高さ制限をすると土地の資産価値は下がりませんか？	8
地区計画の提案をすると、その後、どのようなになるのでしょうか？	9
日銀行舎跡地に、高さ制限をかけることは可能なのでしょうか？	10
現在、すでに10mを超えている建物はどうなるのでしょうか？	10
今後のスケジュールを教えてください	11

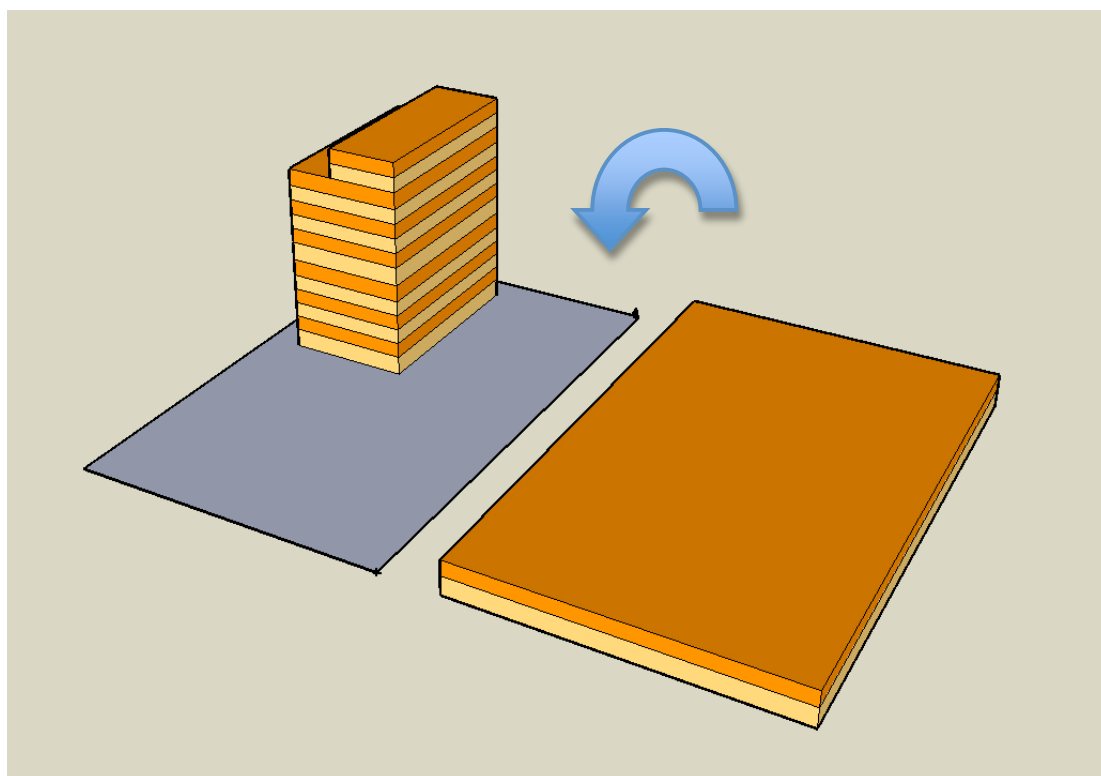
質問：なぜ、地区計画の提案が必要なのでしょう？

回答：この地区は、小樽駅に近い事もあり「中高層住宅の良好な住環境を保護する地域」として「第1種中高層住居専用地域」に指定され、敷地面積の2倍の床面積の規模の建物まで建てられることになっています。

大きな敷地ですと、駐車場や広場などを設けると高層の建物が建つ可能性があります。（下図をご覧ください。）

都市計画の中には、「第1種中高層住居専用地域」でも、その地区の環境を保全するために建物の高さの制限などを定める事ができる「地区計画」という制度があります。この「地区計画」は、地区の土地所有者などの2／3以上の同意があれば、住民側からも提案できます。

小樽市内では前例がありませんが、札幌の住宅地では、住民提案による「地区計画」で建物の高さの規制がかけられ、良好な低層の住環境が守られている事例があり、全国からも注目されています。



敷地面積の2倍の床面積（右）も、積み上げると高層の建物になります（左）

質問：なぜ、最高高さを10mにしたのですか？

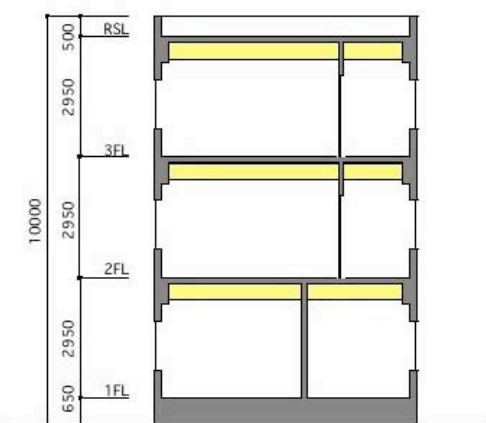
回答：この地区の建物を調査したところ、ほとんどの建物は3階建て以下で、多くは2階建てでした。（3頁の地図を参照して下さい。）このように低層の住宅が階段状に連なる町並みによって、港の見える落ち着いた富岡の住環境が守られてきたと言えます。

一方で、この地区の将来のことを考えると、高齢の世帯が増える事が予想されます。その時に、お子さんと一緒に同居し、安心して愛着のある富岡に暮らし続けたいと思われる方は多くいらっしゃるはずです。

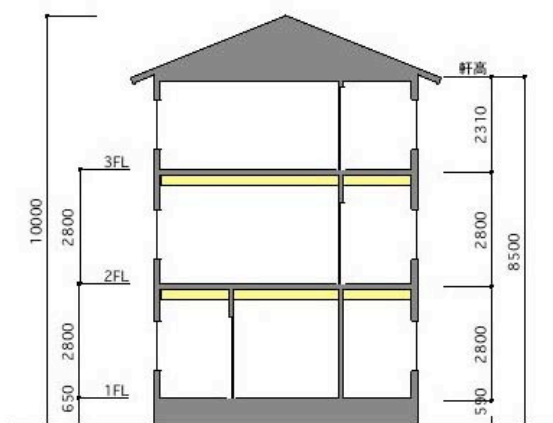
2世帯が同居する家と考えた時に、1階をお年寄りの個室に、2階を家族全体の居間に、3階を若者夫婦の個室にというように3階建ての建物を建てたいという希望も多くあるはずです。

港への眺望を考えると2階建ての町並みに規制するのが望ましいかもしれませんが、将来とも安心して暮らし続けられる環境を考えると、3階建ての建物も建てられる範囲で高さを制限するのが良いと判断しました。3階建ての建物を建てられる高さを検討したところ、下図のように10mという数値になりました。

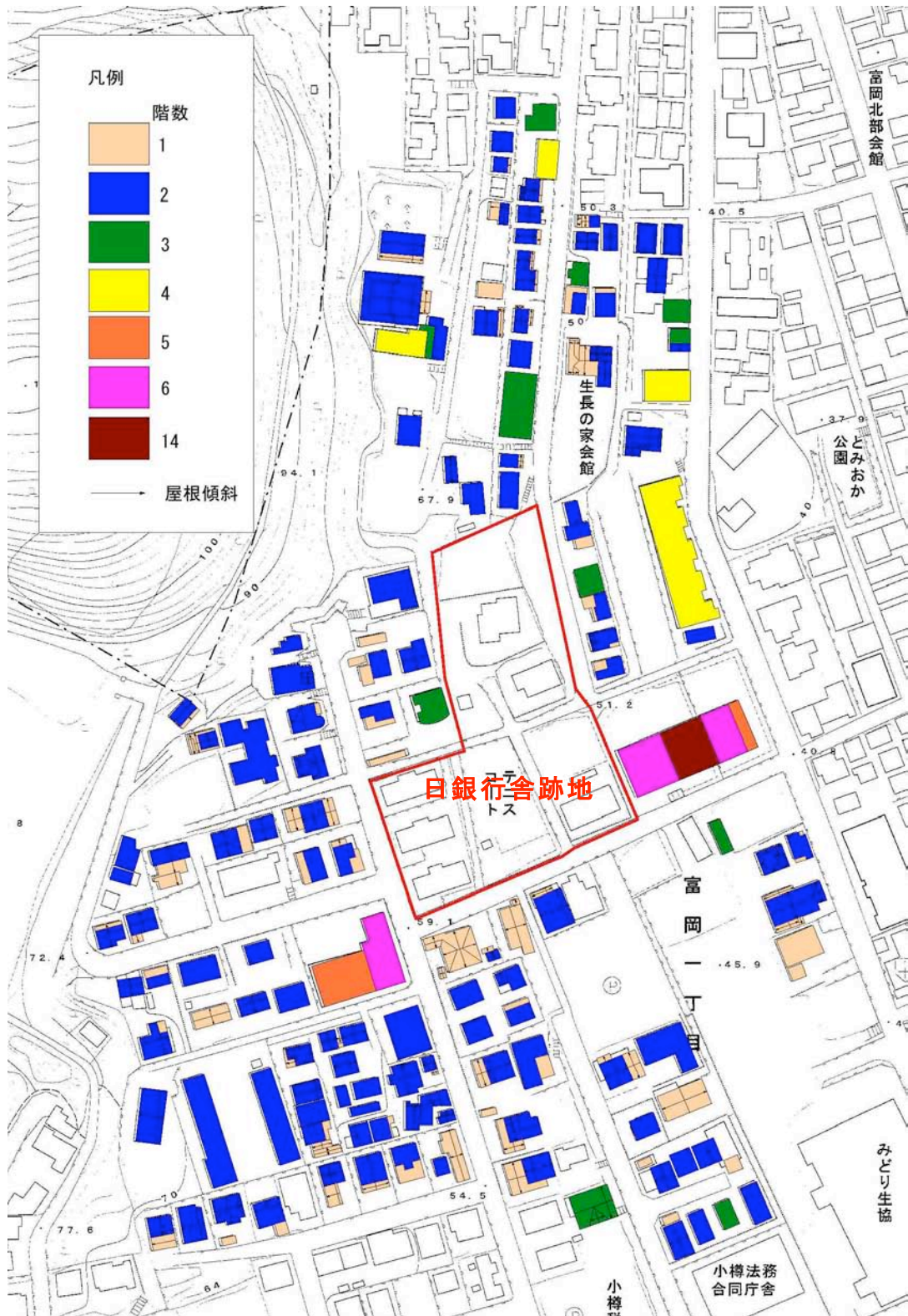
ちなみに、都市計画で「低層住宅の専用地域で、1・2階を中心とした低層住宅の良好な住環境を保護する地域」である「第1種低層住居専用地域」では、建物の高さの最高限度を10mか12mとしています。



RC陸屋根の場合



木造勾配屋根の場合



地区のほとんどの建物は3階建て以下です。傾斜屋根の建物も多く見られます。

質問：なぜ、4階建ても可能な12mにしなかったのですか？

回答：確かに最高高さを12mにすると、陸屋根（平らな屋根）の4階建ても建てる事ができます。また、3階建ての建物を階高（1階分の高さ）や屋根の勾配に余裕をもって建てる事もできます。

そこで、10mと12mの高さでは、実際にどのように見え方が違うのか、日銀行舎跡地の山側の道に、高所作業車を設置して確認してみました。（平成21年1月24日に実施。）

結果を見ると、坂道からの港の水面の見え方や、通りから見たときの圧迫感、山の稜線の見え方などに違いがあり、眺望や町並みの景観を保全する事を考えると10mに制限するのが妥当だと思われます。

5頁に、西陵中学校の下の坂道からの見え方、6頁に日銀行舎跡地の北側の坂道を上ったところからの見え方、7頁に日銀行舎跡地の山側の道からの見え方を、写真で比較しましたのでご覧ください。



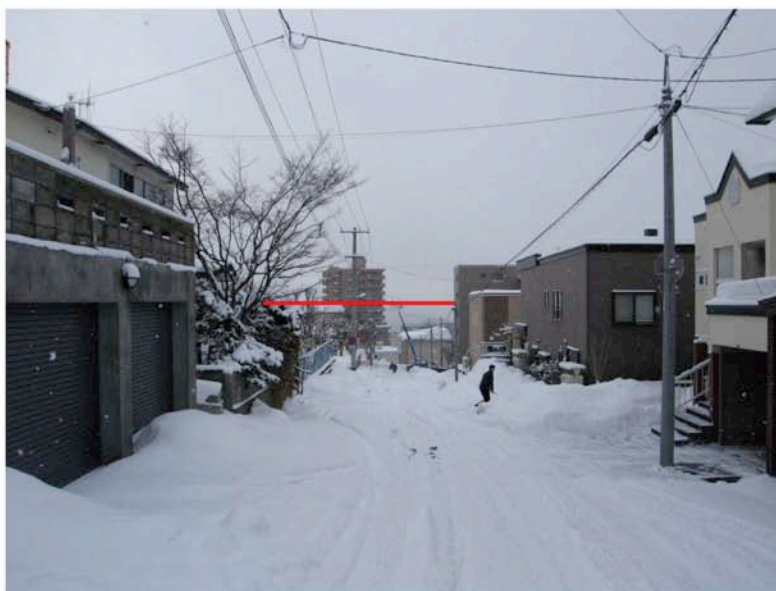
高所作業車に乗り、高さ10mと12mの地点で大きな看板をあげて見え方を確認しました。

高さのシミュレーション

高さ 10m 及び 12m の場合の主要な眺望点からの見え方



高さ 10m の場合

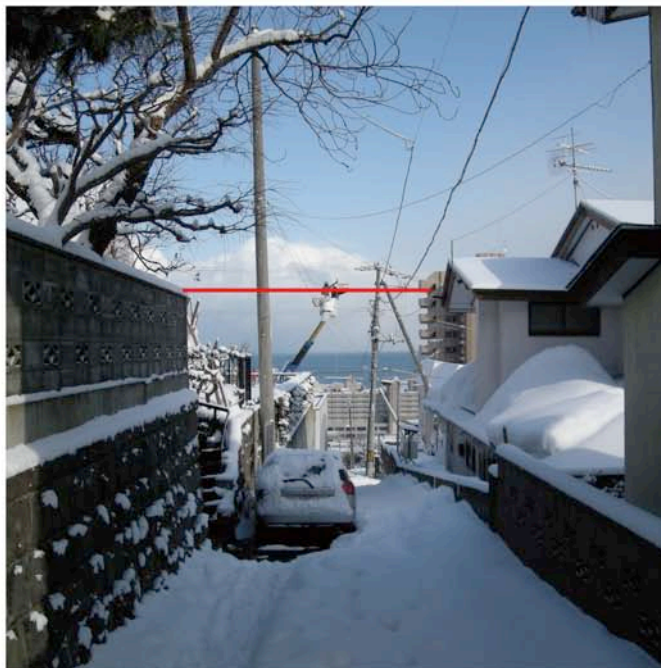


高さ 12m の場合

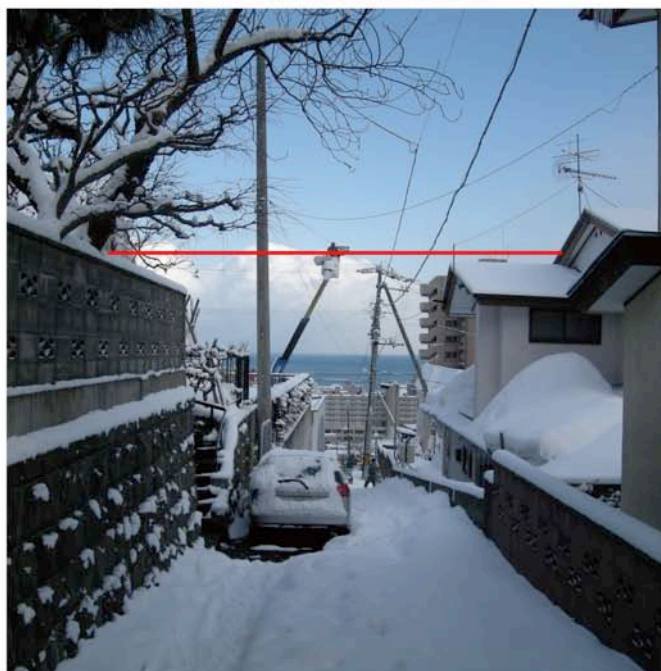
これは、西陵中学校の下の坂道から見た場合です。
10mだと港の水面が見えますが、12mでは見えなくなっていました。

高さのシミュレーション

高さ 10m 及び 12m の場合の主要な眺望点からの見え方



高さ 10m の場合



高さ 12m の場合

日銀行舎跡地の北側の坂道を上ったところから見た場合です。

10m と 12m では圧迫感が違うように感じます。

高さのシミュレーション
高さ 10m 及び 12m の場合の主要な眺望点からの見え方



高さ 10m の場合



高さ 12m の場合

日銀行舎跡地の山側の道から見た場合です。
10mだと旭山展望台の裾の稜線が見えますが、12mでは隠れてしまいました。

質問：煙突は高さ制限に含まれますか？

回答：建築物の高さの制限においては、煙突や棟飾り、あるいは屋上に設ける小規模な階段室、昇降機塔（その水平投影面積の合計が建築面積の1／8以内で、かつ、その部分の高さが5m以下の場合）などは、高さには含まれません。

質問：高さ制限を10mにした場合、車庫の上に3階建ては可能ですか？

回答：建築物の高さは、地盤面からの高さになります。「傾斜地で地階を車庫」にしている場合であれば車庫部分は高さ制限の範囲に含まれないと考えられます。（地盤面は、「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さでの水平面」とされるので、敷地条件によっては高さ制限の範囲に含まれる場合もありますので、確認が必要です。）

質問：高さ制限を10mにした場合、容積率200%を使えますか？

回答：この地区は、建ぺい率（敷地面積に対して建物を建てることのできる割合）が60%（角地では70%）とされています。従って、地上3階だと、角地以外では、容積率（敷地面積に対しての延べ床面積の割合）は180%までしか使えません。

この地区で指定されている200%を使い切ろうとした場合は、一部、地下を利用することになります。（その場合も、地階の住宅や駐車場などは容積率に算入されないので、それ用途以外の用途でなければ200%を使い切ることはなりません。）

質問：高さ制限をすると土地の資産価値は下がりますか？

回答：建物の最高高さを10mに制限すると、用途によっては容積率200%を使い切れない場合も生じる事から、土地の資産価値が下がる要因になる可能性があります。

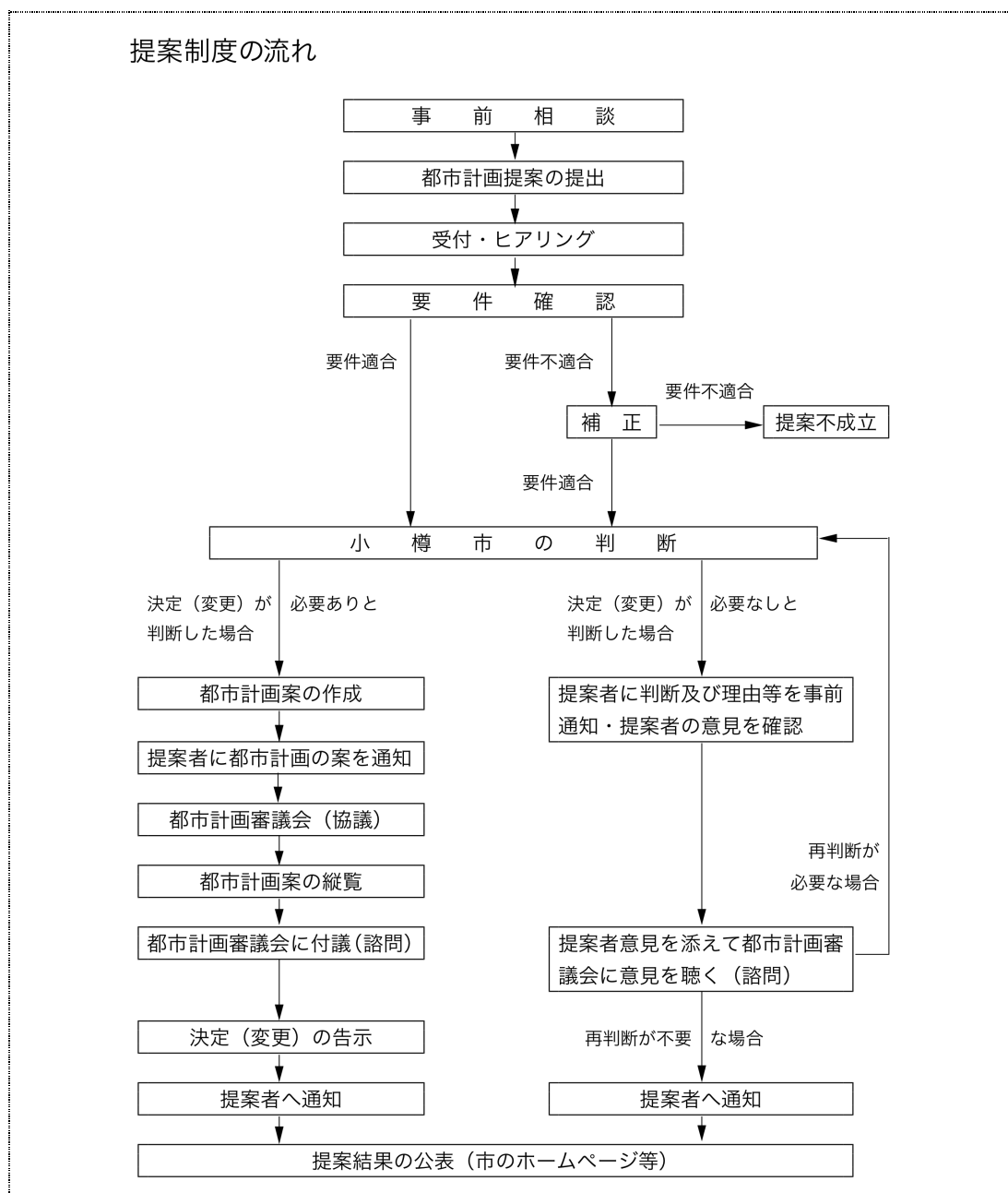
しかし、一方で、良好な住環境が守られる事で、住宅地としての価値が高まる可能性があります。実際に、景観を守る事で土地の価格が上昇した事例が全国で報告されています。

従って、高さ制限をすると、一概に土地の資産価値が下がるということとは言えません。

質問：地区計画の提案をすると、その後、どのようになるのでしょうか？

回答：地区計画の提案を提出後、小樽市が提案要件を満たしているかどうか確認の後、地区計画の決定が必要かどうかの判断をします。 必要ありと判断した場合は、小樽市が私達の提案をもとに都市計画案を作成し、法律に基づく都市計画決定の手続きを行います。

すでに、小樽市とは共同代表が何度も会合を持ち、地区計画の提案をすることに對して理解をいただいています。



質問：日銀行舎跡地に、高さ制限をかけることは可能なのでしょうか？

回答：今の都市計画のままだと、高層の建物が建ってしまう可能性が最も高いのが、敷地規模の大きな日銀行舎跡地と考えられます。日銀は、「(高さ制限を含む地区計画の提案に自ら同意署名をすることは無いが)地域の皆さんが提案される地区計画は尊重します。」との考えと伺っています。

地区計画の提案には、提案する地区計画の範囲の2／3以上の土地所有者等の同意が必要になります。(土地所有者等の同意については、土地の所有権を有する者の数と借地権を有する者の数の合計の2／3以上の同意が必要で、かつ、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総面積の合計の2／3以上の同意が必要となります。)

従って、日銀行舎跡地の面積の2倍以上の面積の土地所有者等の同意が得られれば、日銀行舎跡地を含んだ範囲で、高さ制限を含む地区計画の提案が可能になり、日銀も地区計画決定に反対はしないと想定されます。

質問：現在、すでに10mを超えている建物はどうなるのでしょうか？

回答：地区計画が施行される前に建っている建物は、高さ制限に合わせるために建替え等を行う必要はまったくありません。

また、今回の地区計画の提案では、「この地区計画が施行された時に、10mを超える建築物が既に建っている敷地で、現在の建築物の最高高さを超えない範囲で建築等をする場合は、10mの高さ規制を適用しない。」としています。

従って、将来、老朽化などにより建物を建替える際には、できる限り基準にあわせていただきたいのですが、それが困難な場合には、現在の最高高さを超えない範囲で建てることができます。

質問：今後のスケジュールを教えてください

回答：現在は、関係地権者の皆様に「地区計画として賛同・合意の確認」のアンケートをお願いしております。

アンケート結果をもとに提案する地区計画の範囲を確定します。小樽市にその結果を報告し、地区計画提案の最終の事前相談をおこないます。

3月の月上旬を目処に、関係地権者の皆様を対象とした成果報告集会実施し、同時に地区計画の最終案を発表します。

この地区計画の最終案をもとに、正式に提案書に署名押印をいただき、3月中に小樽市に提出したいと考えています。

富岡のまちの現在の良好な住環境を後世に残すために
ご賛同をよろしく願いいたします。

日銀行舎跡地まちづくり協議会

日銀行舎跡地まちづくり協議会 共同代表 赤尾、小野、神代、笹島、佐藤
連絡先 赤尾電化株式会社 電話代表 32-4676 F A X 32-4668
E-mail boss@akaodenka.com
ホームページ URL <http://bj-tomioka-top.ciao.jp/>