

5月25日開催住民説明会での質問・意見等

《質問》

○景観地区の高さ制限について、建築物の高さに含まないという建築基準法による除外はどのようなものが該当するのか。

(答) 屋根の装飾等(避雷針、鬼瓦や鯨など)、ビル屋上にあるエレベーターの機械室等(他の設備等が含まれる場合は除外不可)となっています。

○景観地区の斜線制限は、50cmの距離を保つことに関する隣地境界におけるトラブル防止に大きく役立つのか。

(答) 隣地境界の50cmの関係は民法上の話しであり、確認申請で審査するものではありません(民法234条~敷地の境界から50cmの距離を保つこと。違反する場合には隣地の所有者は建築を中止、変更させることができる。着工から1年経過後あるいは建物完成後である場合は損害賠償の請求のみができる)。

建築基準法では、富良野市でも設定している準防火地域など、境界まで建築が可能と規定されているところもあります。

斜線制限は、範囲外での建築は許可になりませんので、質問のようなトラブルについては、減少する方向になるものと考えます。

○特定用途制限地域の変更区域設定の根拠は。

(答) 農業振興地域の農用地区域から除外となった区域として設定しています。

○建物の形や外観についての規制はどうなっているのか。

(答) 確認申請の中で、高さや斜線制限、用途(店舗、住居など)を審査します。これまでの規制においても、今回の計画案においても、法的強制力をもった最低限の基準としています。色彩の規制は道条例や景観地区によって規制されます。

○高さ制限の20mの根拠は。

(答) 構造計算の方法が変わり、建築基準法での扱いが変わる高さとしてある20mを一つの区切りと考えて設定しています。高さ規制を設定する経緯としては、景観、眺望等に対する考慮から設定しています。

○今回の計画変更等のいきさつ(きっかけ)は。また景観を守る上での市としての全庁的な考え(スタンス)は。

(答) H21年に元々の農家からの希望があり、農業を行っていくことが困難ということから、農振農用地除外になりました。これまでも、優良田園住宅としての活用などを市として検討してきましたが、中々進まずにいました。その後、農地転用等により、農地以外での土地利用が進んできたことを踏まえ、無秩序な開発が行われないよう、今回の規制変更の計画に至っています。建物の用途や高さ等についての規制であり、木を切らないなどの規制は今回の計画ではできませんが、富良野市全体として田園観光を守っていくという面では、市の考え方は変わっていません。

《意見》

○例えば海外の統一感を持った街並みのように、富良野らしいコンセプトを持った内容(色彩についてはここまではよいという規制ではなくこの色に shades という指定など)にすることはできないのか。またそういった考え(構想)は市では持っていないのか。(意見として)ぜひそういったものを取り入れてほしい。

○御料2線に接する箇所(南側)に住んでいるが、今回の計画区域に入っていないが、区域について将来的な見直しがあるとすれば、計画案にそぐわない開発などがされるなど手遅れにならないようにしてほしい。

○景観地区の最低敷地面積350㎡について、どういう建築物が建てられるかはわからないが、敷地を目一杯利用し、駐車スペースが少ないといった事がないよう規制あるいは指導してほしい。(路上駐車などないように)

○道路沿いに20mの高さの建物が建つのは近隣の人にとっては厳しいので、行政と地域が連携するなどして景観を守ってほしいと思う。