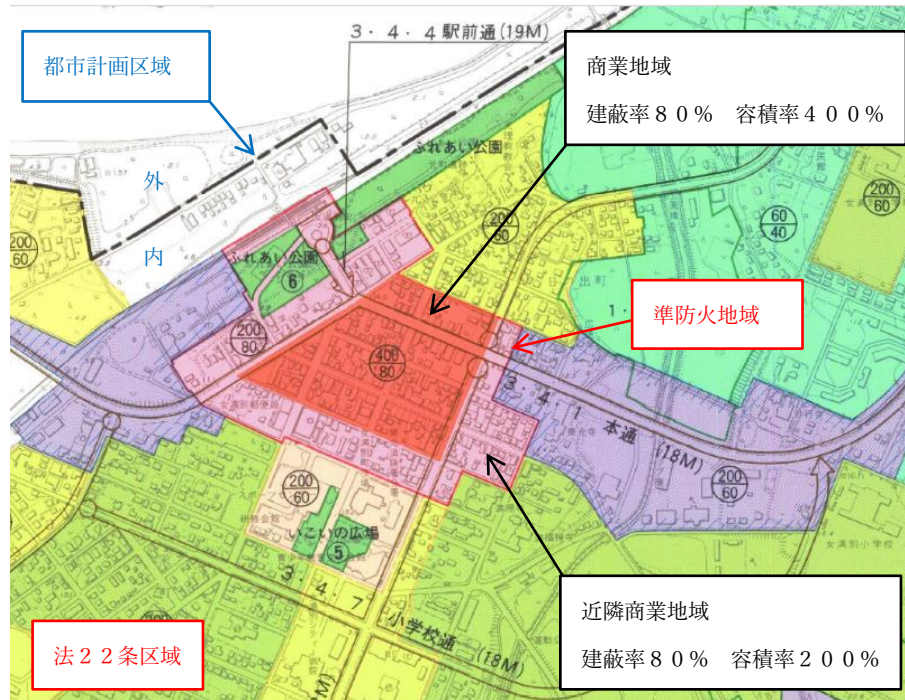


中心市街地の商店街（商業地域・近隣商業地域）について

1. 現状の用途地域について



2. 都市計画の指定について

・町内における用途地域の指定は、大空町総合計画、北海道による都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、大空町都市計画マスタープランに即し、道が策定する「土地利用の手引き」により道と協議の上、決定している。

・「土地利用の手引き」の中で、商業地域、近隣商業地域(以下商業系という)及び第一・第二種住居地域(以下住居系という)など用途地域の指定の考え方について、各々に指定規模要件や形態規制(容積率、建ぺい率)が定められている。

商業系と住居系を比較すると、住居系の方が建築物の用途制限が厳しくなり、また容積率・建蔽率も厳しいものとなっている。

- 第一・第二種住居地域・・・「原則として容積率200%、建ぺい率60%とすること。」
- 近隣商業地域・・・「原則として容積率200%、建ぺい率80%とすること。」
- 商業地域・・・「原則として容積率400%とすること。」

商業系は、街の形態から少なくとも「準防火地域を指定すること」とされている。

3. 準防火地域における建築制限(建築基準法)

・準防火地域内で規模の大きな建築物は、耐火建築物等としなければならない。また、一般木造建築物については、外壁・軒裏で延焼の恐れのある部分について防火構造とするとともに、延焼の恐れのある部分の外壁開口部を防火戸等(網入りガラス等)とし、屋根については不燃材料としなければならない。

・準防火地域外であっても都市計画区域内であれば、建築基準法第22条区域が指定されており、準防火地域内と同様に、屋根は不燃材料、延焼の恐れある外壁は、政令で定める技術的基準に適合する構造としなければならない。

・木造建築物で準防火地域内とそれ以外(法22条区域内)を比較すると、準防火地域において延焼の恐れのある外壁開口部に、防火上の仕様規定があるため若干、建設コストアップの要因となっている。

4. 準防火地域を除外しようとする場合

商業系の用途地域指定を変更することが必要となるが、扱いについて定型的なルールはない。(建築物の密集した地区について、都市防災の観点から必要に応じ、消防部局など個別的協議が必要)

また、商業系は町の中心地であり、都市計画の根幹を形成する地区であることから、これを見直す為には、大空町総合計画、北海道による都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、大空町都市計画マスタープラン等を含め、総合的な検討を進めて行かなくてはならない。

5. 以上のことから

仮に用途地域を商業系から住居系へ変更し、準防火地域の規制を取り去るとした場合、一見して建設時のコストアップを縛る規制がなくなり、余計な建設コストがかからなくなるメリットがある半面、建築物の用途制限や容積率、建ぺい率の規制が厳しくなり、逆に建築時の可能性を狭めることとなってしまいうなど相反してデメリットもある。

また、この建設時のコスト解消という一面だけで見た見解は、商工事業者に対するメリット・デメリットであって、他の立場(既存木造家屋居住者、行政(都市計画、防災)など)から見た場合によっては見解が異なるため、より多角的な検証が必要である。

さらに、いったん商業系エリアを外してしまうと、再度もとは戻せない、戻しにくくなるということが考えられますので、より慎重な検討が必要である。