

都市計画高度地区の見直し検討案 市民意見募集結果の概要書

募集期間 平成23年12月1日(木) ~ 平成24年1月16日(月)

提出人数 358人 【351人・6管理組合(6件のマンション)・1団体(12団地(8,273戸)の管理組合で構成)】
※管理組合や団体につきましても、単位を人としております。

1. 導入を反対する意見

(1) 特例等に関わらず反対する意見

4人・4管理組合(4件のマンション)・1団体(12団地(8,273戸)の管理組合で構成)

主な意見の概要

- ・財産権の侵害になる
- ・小規模(5000㎡未満)のマンションは建替えも買替えもできなくなる
- ・マンション再生の特例措置を施したとしても資産価値の減少となる
- ・団地再生への総合的な支援の具体策を策定しないまま、海浜部31m導入に反対である
- ・開発事業者が用地取得を諦め、地域経済の低迷となる
- ・地区計画の手続きは期間や人員など過重な負担となる
- ・容積率の緩和をすべきである
- ・現状の行政の規制で解決できないのであれば、司法の場で解決すればよい
- ・なぜ最初の建替えだけに限るのか理解できない
- ・高さ制限導入の必要性が不明

(2) 制限するなら公表案の改善を求める意見

4人・2管理組合(2件のマンション)

主な意見の概要

- ・案を下げるかしばらく見合わせるべきである
- ・海岸部は高さ規制から除くべきである
- ・地域の実情にあったきめ細かなルールを求める
- ・最初の建替えだけに限らないこととすべき
- ・マンション再生特例として5000㎡以下でも対象としてほしい
- ・既存建築物の特例として建替え時に高さ制限をさらに緩和できないか
- ・様々な問題が生じることから時間をかけて進めるべき

2. 導入を求める意見

(1) 公表案で実施すべきという意見 33人

主な意見の概要

- ・都市の居住環境は、「公共の福祉」を優先すべきであり、私人の財産権がある程度の制限を受けるのもやむを得ない
- ・早く成立し施行されることを強く望む
- ・都市には秩序とアイデンティティーが必要
- ・現行の高層マンション建築等で住民との問題の起きる原因の重要な部分が解消できる
- ・高層マンションの場合、住民の意見は業者に聞き入れられない
- ・第二ステップの取り組みに期待する

(2) より厳しい又は広い区域の規制を望む意見 306人

主な意見の概要

- ・商業、近隣商業、準工業、工業地域も対象にすべき
- ・10m、15m、17mなど周辺の住環境や街並みに調和するよう細分化すべき
- ・20mでも紛争になっており、内陸部20mでは高すぎる
- ・最高高さは周辺住民に日照と電波障害が発生しない高さとするべき
- ・特例は不要である、緩和策はなるべくとらないこと、地区計画の運用は慎重に
- ・建て替え特例を認める条件に周囲の住環境への影響の有無を加えるべき
- ・特例措置による緩和は周辺住民の環境享受権を侵害しないことを地区計画等で担保すべき
- ・併せて用途地域についても見直しを望む
- ・住居系地域以外への日影規制を導入すべき
- ・臨海部は高度地区の導入の必要性なし
- ・駆け込み着工は制限すべき

3. その他の意見

(1) 特例を充実すべき等の意見 1人

意見の概要

- ・マンション再生特例として31mを超える避難階段などの増築も認めるべき
- ・地域特性に応じた地区計画の判断基準を明確にすべき

(2) その他の意見 3人

意見の概要

- ・市が目指す街並みを市民がイメージできるような資料づくりが必要であったのではないかと
- ・数字だけで規制するのではなく、何が良い街であるかを示して規制のあり方を議論すべき
- ・「今更・・・」という気がする