

第38回千葉市都市計画審議会議事録

1 日 時 平成25年5月20日（月） 午後1時30分～午後2時49分

2 場 所 千葉市総合保健医療センター 5階 大会議室

3 出席者

（委員） 野崎好知委員、根上彰生委員、石井俊昭委員、諏訪園靖委員、榛澤芳雄会長、
鎌野邦樹委員、田代順孝委員、
山岡勲委員、酒井伸二委員、向後保雄委員、盛田眞弓委員、佐々木久昭委員、
泰間隆委員（代理）、星野辰雄委員（代理）、望戸和彦委員（代理）、
泉宏佳委員、市原徹委員、小菅晴美委員

（事務局） 徳永副市長、岩成都市局長、谷津都市部長、
高梨都市計画課長、野田建築審査課長、時田建築指導課長、
丸山都市計画課課長補佐

4 議 題

（千葉市決定）

第1号議案 千葉都市計画高度地区の変更について

5 議事の概要

第1号議案 千葉都市計画高度地区の変更について

賛成多数により原案のとおり可決された。

6 会議経過 次頁以降のとおり

午後 1時30分 開会

【司会】 定刻になりましたので、ただ今より第38回千葉市都市計画審議会を開催いたします。

本日ご出席いただいております委員は、23名中16名でございます。過半数に達しておりますので、千葉市都市計画審議会条例第5条第2項の規定によりまして、本審議会は成立しております。

※ 鎌野委員・田代委員は遅れて出席。出席委員は18名

それでは、徳永副市長よりご挨拶を申し上げます。

【副市長】 千葉市副市長の徳永でございます。開会にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

本日、委員の皆様方には、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、日頃より、本市の都市行政を初め、市政全般にわたり多大なるご支援、ご協力をいただいておりますこと深くお礼申し上げます。

さて、本日の案件である高度地区の変更につきましては、市の住宅系用途地域広範囲に最高高さ制限を導入するものですが、平成22年9月と平成23年12月に2回、市民意見募集を行っております。その都度審議会にも検討状況なり、いただいたご意見を報告し、議論していただいております。そのような手続を踏まえまして、今年の1月に公聴会、3月に案の縦覧を行い、本日、都市計画の変更を正式に当審議会にお諮りするものでございます。

本市の今後の都市政策における重要な内容と考えておりますので、慎重活発なご審議を賜りますようお願い申し上げます。

【司会】 続きまして、榛澤会長からご挨拶をお願いいたします。

【榛澤会長】 こんにちは。会長を務めさせていただいております榛澤でございます。第38回千葉市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶させていただきます。

本日は、委員の皆様におかれましては、足場の悪いところ、またご多忙のところ、当審議会にお集まりいただきましてありがとうございます。また、副市長さん初め関係課の皆様もご参集いただきまして、ありがとうございます。

今日、都市は時代の流れとして市民生活に必要な諸機能、徒歩圏内に集約するコンパクトシティー（集約型都市）から環境技術と情報技術、ICT（情報通信技術）を駆使した、環境を配慮したスマートシティー（次世代都市）へと変革しようとしております。これも時代の背景を組み入れながら推移しているものと思われます。

先ほど、徳永副市長さんからもお話しがございましたが、高度地区もそういう時代の流れを踏まえて考えていかねばなりません。

もともと高度地区は、市街地の環境を守り、効率的な土地利用を図るために、建築物の高さを制限するものであります。平成23年時点で、全国で200を超える自治体が高度地区の指定をしております。そのうち約60%が最高高さの制限を設けております。千葉県内では、船橋市が既に最高高さ制限を行っております。

今回、千葉市が最高高さ制限導入を検討するに至った大きな理由といたしましては、市内の住宅地において高層マンションの建設にあたり、近隣住民の方との紛争が多く、また、今後も見込まれることが背景にあります。

本日の議題は、千葉都市計画高度地区の変更についての1議案であります。重要な案件でございますので、慎重なるご審議をよろしくお願いいたします。

簡単ではございますが、開会にあたってのご挨拶とさせていただきます。

【司会】 ありがとうございます。

次に、本日の資料を確認させていただきます。配付させていただいている資料は、次第、座席表、委員名簿、千葉都市計画高度地区運用基準（案）、高度地区変更案の説明書、意見書要旨の提出について、それと、折り畳んであります都市計画総括図、事前に送付させていただきます議案書、以上の8点となります。不足している資料等がございましたらお申しつけください。よろしいでしょうか。

では、続きまして、前回の審議会以降、新たに委員となられた方がおりますので、ご紹介させていただきます。

行政機関の委員といたしまして、千葉県警察本部交通部長の温水英正様が委員に就任されました。本日は代理で望古和彦様がお出席されております。

続きまして、簡単ではございますけれども、事務局の紹介をさせていただきます。

千葉市副市長の徳永幸久でございます。

【副市長】 よろしく願いいたします。

【司会】 都市局長の岩成一弘でございます。

【都市局長】 よろしく願いいたします。

【司会】 都市部長の谷津隆之でございます。

【都市部長】 よろしく願いいたします。

【司会】 都市計画課長の高梨正美でございます。

【都市計画課長】 よろしく願いいたします。

【司会】 それでは、榛澤会長、本日の議事進行をお願いいたします。

【榛澤会長】 では、これ以降は座って進行させていただきます。

まず初めに、本日の議事録署人といたしまして、根上委員と鎌野委員にお願いいたします。

また、傍聴の方は、お配りいたしました注意事項をお守りいただき、審議会の秩序の維持にご協力よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。

第1号議案 千葉都市計画高度地区の変更について、高梨都市計画課長、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】 都市計画課長の高梨でございます。

それでは、第1号議案 千葉都市計画高度地区の変更につきまして説明をさせていただきます。

このたびの都市計画高度地区の変更でございますが、住環境の維持や秩序ある街並みの形成を図るため、現在、高度地区を指定している住居系用途地域におきまして、新たに最高高さ制限を設けるものでございます。

この高度地区の見直しにあたりましては、これまで二度にわたる市民意見募集や、当審議会の委員の皆様方からいただきましたご意見を踏まえ、必要な修正を加えてまいりました。また検討状況等につきましても、適宜、当審議会にご報告をさせていただきながら進めてきたところでございます。

本日、皆様にお諮りする都市計画の変更案につきましては、お手元の議案書の1ページから7ページでございます。

この議案に関する本日の進め方でございますが、最初に、このたび最高高さ制限を設けることにした背景、区域や制限高さの設定理由など、この案に至りました考え方や経緯、市民意見とその反映状況などにつきまして説明をさせていただき、それに関するご質問等をいただきたいと思いますと考えております。その後、変更案の内容についてご説明し、ご審議を賜りたいと考えております。説明に少しお時間をいただきますが、前方のスクリーンを用いまして進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、スクリーンをご覧ください。

まず、高度地区について説明いたします。

高度地区は、市街地の環境の維持や土地利用の増進を図ることを目的として、用途地域内において、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める都市計画でございます。現在、全国では200を超える自治体におきまして、高度地区が指定されております。住宅地における日

照・通風・採光の確保を目的といたしまして、本市では、39年前の昭和49年に、低層住居専用地域を除く住居系用途地域を対象としまして、2種類の高度地区を指定しております。

まずその一つ、第一種高度地区ですが、スクリーンに示しますとおり、北側隣地境界線または北側前面道路の反対側境界線から垂直に5メートル立ち上がり、高さ10メートルまでは1対1.25の勾配で、その後は1対0.6の勾配となる斜線の範囲内に建築物の高さを制限するものがございます。

次に、第二種高度地区でございますが、こちらは北側隣地境界線等から垂直に10メートル立ち上がり、高さ20メートルまでは1対1.25の勾配で、その後は1対0.6の勾配となります。

次に、現在の指定区域でございますが、5つの住居系用途地域のうち、建蔽率60%、容積率200%の地域に高度地区を指定しております。

指定区域を図でご説明いたします。

着色部分が、高度地区の指定区域であり、第一種高度地区は縦線で示した区域、第二種高度地区はメッシュで示した区域に指定しております。

本市におきましては、高度地区の指定の主旨から、より制限の厳しい第一種高度地区を多く指定しており、第二種高度地区は、駅周辺の一般市街地や計画住宅地に限定し、指定しております。

指定面積でございますが、第一種高度地区が5,478ヘクタール、第二種高度地区が439ヘクタール、合わせて5,917ヘクタールとなっております。

以上が、本市における現在の高度地区の指定状況でございます。

次に、今回、高度地区に最高高さ制限を設けることとした背景についてご説明いたします。

近年、大規模な建築物が周辺地域の住環境に大きな影響を与えている事例が全国的に多く発生しております。本市におきましても、住宅を主体とする地域に高層建築物の計画が増え、住環境への不安から地域の問題となることが多く、行政への相談や議会への陳情が行われるなど、地域の住環境保全への対策が強く求められております。

このような状況を踏まえ、市街地の住環境を維持し、また、秩序ある街並みの形成を図ることを目的に、高度地区の制限の内容を見直すこととし、現在の北側斜線制限に加え、新たに最高高さ制限を設けることといたしました。

この見直しにあたっての基本的な考え方ですが、3点ございます。

まず、1点目は、住宅地における全市的な観点から最高高さを制限することでございます。住環境の維持と、より良い街並みの形成を目指し、街並みから突出する新たな建築物を抑制す

るための、住宅地における全市的な観点からの制限を設けることといたしました。

2点目ですが、地域の実情に応じたよりきめ細かな制限が必要となる場合については、地区計画等の個別のルールを定め、対応するものといたしました。

3点目ですが、周辺住環境への配慮がなされ、より良い街並みの形成に資する計画については、最高高さの特例とすることとございます。

この3つの基本的な考え方を基に、平成22年9月に見直し検討案を作成いたしました。

その内容でございますが、対象区域は、現在、高度地区を指定している住居系用途地域とし、制限高さは内陸部20メートル、臨海部31メートルとしました。

また、特例として、地区計画による特例、公益上必要な施設の特例のほか、最高高さ制限を超える既存建築物の特例として、増築する場合は増築する部分のみ制限を適用すること、周辺住環境に配慮した、より良い街並みを形成する建て替え計画は高さを緩和するというものでございます。

この内容のうち、対象区域と制限高さに関し、図で説明いたします。

最高高さ制限を導入する区域は、住環境の維持や秩序ある街並みの形成に向けた全市的なルールとすることから、現在、高度地区が指定されている住居系用途地域の全域といたしました。

次に、制限高さですが、国道14号、357号、16号を境として、本市を大きく2つの地域に分け、内陸部では20メートル、臨海部では31メートルとしております。

この制限値の設定にあたっての考え方ですが、現在の街並みを維持し、街並みから突出する新たな建築物を抑制する、実効性のある制限とする必要があります。しかし、一方では、過度な制限とならないように配慮することも必要であると考えました。このため、市内の建築物の現況や指定容積率、対象となる市街地の状況などを勘案し定めたものでございます。

それでは、まず、市内の建築物の現況について説明いたします。

千葉市の市街化区域内には、現在、約19万棟の建築物がありますが、2階建て以下のものが約18万2,000棟と、全体の96%を占めており、3階建て以上の建築物は約8,000棟、4%となっております。大部分が2階建て以下の低層の建築物となっております。

次に、3階建て以上の建築物について棟数の割合を見てみますと、3階から5階建ての建築物が8割以上を占めており、また5階建てと6階建ての間で急激に減少しております。また、現在、高度地区を指定している区域内で見ても、3階建て以上の建築物は約5,000棟ありますが、同様に5階建てまでが8割以上を占めています。また6階建てから棟数が急激に減少しております。7階建て以上は約500棟で、全体の1割となっております。

以上の建築物の現況から高さの制限値を検討した場合、現在の街並みを維持する観点と、著しい制限とならないことに配慮した場合、目安となる制限高さは6階から7階程度、概ね20メートルの高さであると考えられます。

次に、指定容積率から制限値を検討した場合です。

現在、高度地区が指定されている区域の指定容積率は200%です。この場合、敷地内に一定の空地、例えば駐車場や緑地として敷地面積の70%を確保した場合、建物は敷地面積の残り30%に建築することとなります。そのため、容積率を概ね利用できる階数は6階程度と考えられ、その高さは概ね20メートル以下と想定されます。

以上のことから、本市における高さの制限値として、20メートルを一つのベースとして考えることといたしました。

次に、本市の市街地の状況でございます。

本市は、現在の国道14号、357号、16号が概ねかつての海岸線であり、その東側の内陸部は既成市街地、一方、西側の臨海部は、埋立て事業により造成された市街地という、大きく2つの地域で構成されております。

臨海部は、道路や街区など基盤整備が計画的に行われているため、内陸部に比べ建築物が周辺住環境へ与える影響が比較的少ないこと。また計画的な住宅整備が行われ、中高層住宅が多く存在していることなどから、内陸部よりもより高い建築物を許容し、過大な私権の制限とならないよう配慮することとし、概ね10階の高さに相当する31メートルといたしました。なお、31メートルという数値でございますが、平成21年5月に、千葉県高度地区ガイドライン研究会が策定しました高度地区指定に関するガイドラインにおける最高値を参考としております。

また、他の政令指定都市での制限高さの事例ですが、本市と同じ住居系用途地域で容積率200%における制限値を調べたところ、15メートル、20メートル、31メートルを採用している都市が多くありました。以上のことから、国道から内陸部では20メートル、臨海部では31メートルとしたものでございます。

このような考えのもと作成した見直し検討案については、当審議会にてご説明しました後、市民の意見募集を行いながら、再度、高度地区の見直し案を作成することといたしました。

それでは、2度の市民意見募集における意見と、その反映状況について説明させていただきます。

まず、より厳しい制限を設けるものとして、15メートル制限など、よりきめ細かい制限が必要との意見がありましたが、このたびの高度地区の見直しは、住宅地における全市的な観点に

よる高さのルールと考えており、地域の特性に応じたきめ細かな制限は地区計画等により対応する方針であります。また工業系、商業系にも最高高さ制限を導入すべきとのご意見もありましたが、現在、高度地区を指定していない工業系・商業系への導入は、今後の検討課題であると考えており、これらによる修正はしていません。

次に、導入に反対する意見として、資産価値が下がり、財産権の侵害となるとの意見がありました。最高高さ制限の導入により資産価値が下がる懸念はありますが、高層建築物の建設に伴う住環境問題を一定程度減らすことができる効果も含めて検討し、最高高さ制限を設けることとしたものであり、当初案どおり進めることといたしました。

次に、団地や分譲マンションの再生の支障となるとの意見、また、既存不適格建築物の建て替えや耐震改修の支障となるとのご意見を多くいただきました。本市では、老朽化した団地やマンションの再生が大きな課題となっていることから、分譲マンションなどにお住まいの方が引き続き安心して住み続けられるよう、特例を充実させることといたしました。その内容が、平成24年5月に公表した見直し後の修正案でございます。

特例の修正事項でございますが、1番目、既存分譲マンション再生の特例として、建て替え後も分譲マンションである場合には、建て替え回数の制限なしに最高高さ制限を超えることができることといたしました。

2番目、最高高さ制限を超える既存建築物の特例ですが、回数の制限なしに、現状の高さまでの建て替えができるようにいたしました。

3番目、耐震改修、大規模の修繕等についても、最高高さ制限の対象外といたしました。

しかし、いずれの場合も、従来からの北側斜線制限については守る必要があります。

本日、ご審議いただきます都市計画の案は、この内容に即して作成したものでございます。

以上が、高度地区の見直しの背景、区域や制限高さの設定理由、また、本日の変更案に至るまでの経緯等でございます。

【榛澤会長】 ただ今、事務局から背景、高さの設定理由、経緯の説明がございました。これにつきまして、ご質問等ございましたらお願いします。

泉委員、どうぞ。

【泉委員】 分譲マンションの特例は、内陸部、臨海部関係無しということですか。

【都市計画課長】 そうでございます。

【泉委員】 分かりました。

【榛澤会長】 背景等につきましてはよろしいでしょうか。次の変更が重要となりますので、

次に進めさせてもらってよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】 それでは、変更案について、高梨都市計画課長、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】 それでは、都市計画高度地区の変更案について説明させていただきます。

まず、議案書 1 ページ、変更の内容でございますが、変更の前後を分かりやすくするため、8 ページに新旧対照表を綴じてありますので、こちらをご覧ください。同様の新旧対照表は前方のスクリーンにも映しております。

千葉都市計画高度地区の変更（千葉市決定）

都市計画高度地区を次のように変更いたします。

高度地区の種類は、これまでの 2 種類から、ご覧のように 4 種類となります。

第一種高度地区（20メートル制限）、面積は4,663ヘクタール。

第一種高度地区（31メートル制限）、面積は815ヘクタール。

第二種高度地区（20メートル制限）、面積は351ヘクタール。

第二種高度地区（31メートル制限）、面積は88ヘクタール。

合わせて5,917ヘクタールでございます。

それぞれの建築物の高さの最高限度は、別記「高度地区の規定書」のとおりでございます。

次に、位置及び区域でございますが、位置図は議案書の 6 ページ、区域を示した計画図は議案書の 7 ページのとおりでございます。

変更の理由でございますが、日照、通風、採光を確保し、市街地における住環境の維持を図るとともに、秩序ある街並みの形成を図るため、高度地区（最高限度）を変更し、最高高さを設けるものである、でございます。

次に、高度地区の規定書の内容について説明してまいります。議案書では 2 ページから 5 ページでございます。

この「高度地区の規定書」は、建築物の高さの最高限度を定めるほか、適用の除外となる場合など、高度地区のルールを定めるものでございます。

規定書の構成は、ご覧の 6 つからなっております。これらのうち第 2 から第 5 の内容について説明してまいります。

それでは、スクリーンをご覧ください。

まず、第 2 の「建築物の高さの制限」でございますが、4 種類の高度地区の建築物の高さの限度を規定しております。

(1) 第一種高度地区、20メートルですが、従来の第一種高度地区の北側斜線制限に加え20メートルの最高高さ制限が加わり、ご覧のような制限となります。

次に、(2) 第一種高度地区、31メートルでは、同様に、従来の第一種高度地区の北側斜線制限に加え31メートルの最高高さ制限が加わり、ご覧のような制限となります。

次に、(3) 第二種高度地区、20メートルでは、従来の第二種高度地区の北側斜線制限に加え20メートルの最高高さ制限が加わり、ご覧のような制限となります。

こちらは、(4) 第二種高度地区、31メートルの図でございます。

以上が、第2の建築物の高さの制限でございます。

次に、規定書第3、「制限の緩和」でございます。議案書では3ページでございます。

これは、高さの算定上、隣地境界線等の位置を緩和する措置でございますが、建築基準法に基づく北側斜線制限の緩和規定等との整合性を確保するため、従来から規定しているものであり、内容の変更はございません。

(1) 北側隣地境界線に接し、水路等がある場合。

(2) 地盤面が北側の隣地より1メートル以上低い場合。

(3) 都市計画道路を前面道路と見なす場合。

(4) 一の敷地内にあるとみなされる建築物の場合

の4項目を規定しております。

詳しい内容につきましては、配布資料「高度地区 変更案の説明書」14ページ及び15ページに図面を載せておりますが、スクリーンにて簡単に説明してまいります。

まず、(1) 北側隣地境界線に接し、水路等がある場合ですが、水路等の幅の2分の1だけ、境界線が外側にあるものとみなし、色をつけた部分が緩和されることとなります。

次に、(2) 北側の隣地の地盤面より1メートル以上低い場合です。その高さから1メートルを引いたものの2分の1だけ地盤面が高い位置にあるとみなし、色をつけた部分が緩和されることとなります。なお、この場合、最高高さ制限を算定する場合の地盤面は元の地盤面のままであり、最高高さ制限については緩和されません。

次に、(3) 都市計画道路を前面道路とみなす場合ですが、計画道路内にある隣地境界線は無いものとみなしますので、色を付けた部分が緩和されることとなります。

次に、(4) の一の敷地内にあるとみなされる建築物の場合ですが、建築敷地ごとではなく、一つの敷地として北側斜線制限を適用するため、色を付けた部分が緩和されることとなります。

以上が、従来より定めております制限の緩和の内容でございます。

次に、このたびの最高高さ制限の導入に伴い、新たに追加した特例等について説明いたします。

まず、規定書第4、「適用の除外」について説明いたします。議案書では4ページの内容でございます。

規定書第2に定める建築物の高さの制限の一部または全部の適用を除外するものとして、ご覧の6項目を定めております。

(1)「現に存するまたは修繕・模様替の工事中の建築物」でございますが、最高高さ制限を施行した日において、既に建っている建築物、使用している建築物は適用の除外といたします。

次に、(2)「不適格部分を有する建築物の増築で、新たな不適格部分を生じさせないもの」ですが、図でご説明いたします。

既存の建築物が最高高さ制限や北側斜線制限を超えていても、増築する部分が高さ制限の範囲内であれば、本来、是正しなければならない不適格部分について、是正は不要とするものです。

なお、(3)の「不適格部分を有する建築物の、修繕、模様替、用途変更」と、(4)の「不適格部分を有する建築物の耐震改修」でございますが、同様に、修繕や模様替、耐震改修等を行う場合についても、適用の除外とするものでございます。

次に、(5)「現に建築の工事中の建築物」ですが、最高高さ制限を施行した日において、既に着工している建築物は、適用の除外といたします。

(6)の「地区計画等に適合している建築物」でございますが、都市計画として定める地区計画または景観地区により、建築物の高さの最高限度が別に定められている場合は、高度地区の最高高さ制限を適用せず、地区計画等で定められた高さを最高限度とするものです。

以上が、第4「適用の除外」の内容でございます。

次に、規定書第5、「認定による特例」について説明させていただきます。こちらも、このたびの最高高さ制限の導入に伴い、新たに追加した特例となります。

一定の要件を満たした場合に、最高高さ制限を超えることを認めるものとしまして、次の4項目を規定しております。

(1)分譲マンションの再生 (2) 最高高さ制限を超えている建築物の建て替え (3) 最高高さ制限を超えている建築物への階段等の増築 (4) 公益上または土地利用上やむを得ない建築物

でございます。

なお、それぞれの認定にあたっての細かな要件につきましては、「高度地区運用基準」に定めております。

お手元の配布資料「千葉都市計画高度地区運用基準（案）」の5ページ「第3章 認定基準」に記載しておりますが、その内容と併せて説明してまいります。

まず、（１）の分譲マンションの再生でございますが、現在お住まいの方々が、今後も安心して住み続けられるよう、一定の要件の範囲内で建て替え等の再生ができるものとしたものです。

建て替えの場合を例に図で説明しますと、既存の分譲マンションについては、主用途が建て替え後も分譲マンションであり、敷地面積が拡大しない場合は、最高高さ制限なしに、また、回数の制限なしに建て替えを可能といたします。ただし、周辺住環境に自主的に配慮するとともに、高度地区の北側斜線制限は守る必要があります。

なお、この認定の特例は、既存分譲マンションが最高高さ制限を超えている場合も同様に適用いたします。

次に、（２）最高高さ制限を超えている既存建築物を建て替える場合ですが、主用途を変更せず、また敷地面積を減らさない場合は、回数の制限なしに従前の高さまで建て替えを可能といたします。ただし、当然ですが、高度地区の北側斜線制限は守っていただくことといたします。

次に、（３）不適格部分を有する建築物に階段、昇降機等を増築する場合ですが、増築する部分が北側斜線制限の範囲内であれば、不適格部分の是正は不要とし、また増築部分が最高高さ制限を超えることができることといたします。

最後に、（４）の公益上、土地利用上やむを得ない建築物でございます。

公益施設についても最高高さ制限に適合することを原則といたしますが、施設の機能上、その他やむを得ない事情により困難である場合は、特例として最高高さ制限を超えることができることとしております。

対象建築物は、病院、消防署などのほか、津波、高潮対策施設などでございます。なお、この（４）の認定にあたりましては、あらかじめ学識経験者の意見を聞くことといたします。

以上が、高度地区の規定書の内容でございます。

次の、規定書の改正事項については、お手元の議案書の9ページから14ページに新旧対照表を綴じておりますので参考としてご覧ください。なお、今回、従前の規定書から削除した項目

がございますので、その内容・理由等についてご説明いたします。

議案書では13ページの左側、「3 高さの特例」として定めておりました4項目のうち、(1)から(3)までが削除項目です。

スクリーンをご覧ください。

まず、(1)「都市計画として決定した一団地の住宅施設または一団地の官公庁施設にかかる建築物」ですが、本市におきましては、「一団地の住宅施設」及び「一団地の官公庁施設」は、現在、都市計画で定めておらず、また、新たに都市計画として定める予定も現在ないことから削除するものでございます。

次に、(2)「総合的な設計に基づいて建築される建築物」でございます。

通常、総合設計制度と呼ばれているもので、敷地内に一般の利用に供する公開空地を確保することにより、容積率の割り増しや建築基準法上の斜線制限などを緩和する制度でございます。

この総合設計制度ですが、容積の割り増しや斜線制限などを緩和する場合の限度、そのための建築計画上の条件などを、あらかじめ市内共通の基準として定めておくこととなるため、地域の実情に応じて、きめ細かく建築物の高さを誘導することには適さないと考えられます。従いまして、本市では、高度地区の最高高さ制限を超える新たな建築物を認める場合は、地域の実情に応じた内容とするため、個別に地区計画を定めることで対応することとし、総合設計制度による特例は、規定しないこととしたものでございます。

(3)の「隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ周辺の地形等により支障が無いと認められる建築物」でございますが、本市は、比較的平たんな地形となっており、特例を考慮しなければならないほどの極端な高低差は無いと判断しましたことから、今回、削除することとしたものでございます。

なお、これら(1)から(3)について、高度地区の高さの特例を適用した実績はございません。

規定書において削除する項目は以上でございます。

次に、この変更案に対する意見書について説明いたします。

この案につきまして、平成25年3月15日から3月29日まで縦覧を行いましたところ、2名から意見書が提出されております。

意見書の要旨は、配布資料「意見書の要旨の提出について」のとおりでございますが、意見に対する市の見解と併せてご説明させていただきます。

まず、1番目ですが、分譲マンションを含めて既存の建築物の建て替えについては、最高高

さ制限の対象とし、初回の建て替えに限って、従前の高さの範囲内での建て替えを認めるとすべきである、とのご意見がございました。

これについてですが、既存の建築物で、最高高さ制限を超えるものについては、既存の高さまでの建て替えであれば、現状の住環境を悪化させることは少なく、住環境は維持されと考えたため特例の対象としました。

また、分譲マンションに居住する多くの方から、最高高さ制限がマンション再生の妨げになるとの意見をいただいたことや、本市でも、分譲マンションの再生は重要な課題であるとの認識から、既存の分譲マンションは制限の対象とはしないことといたしました。

2番目の、工業系用途地域及び商業系用途地域についても高度地区の適用を拡大すべきであるとの意見ですが、これまで高度地区を定めていない商業系、工業系用途地域においては、同じ用途地域であっても、地区によって街並みが大きく異なることから、これらの地域への高度地区の指定は、今後の検討課題と考えております。

3番目の、用途の実情に応じ15メートルの高さ制限も導入すべきであると、4番目の、国道14号で分けての20メートル、31メートル設定だけでは粗すぎる。用途の実情などに応じてもう少しきめ細かく適用区域を設定すべきであるとの意見ですが、本市としましては、過度な制限とならない事も考慮し、基本的な制限値として20メートル及び31メートルを採用しました。住宅地における地域の特性に応じたきめ細かな制限については、地区計画を活用することで対応し、その支援に努めてまいりたいと考えております。

都市計画の変更案に対する意見は以上でございます。

なお、変更案以外に関する意見としまして、告示日から施行日まで十分な猶予期間を設けるべきであるとの意見がございました。本市としましては、これまで市民意見募集などの情報発信に努めてきたこと、また、いわゆる「かけ込み着工」を防止する観点から、猶予期間は設けないことといたしました。

以上が、意見書の要旨と、それに対する市の見解でございます。

最後に、参考といたしまして、今後の手続についてご説明いたします。

本日のご審議により、本案について可決された場合は、千葉県への協議を経て、6月中の都市計画決定・告示、施行を予定しております。

以上が、1号議案の説明でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】 ただ今の事務局からの説明に対しまして、ご意見等ございましたらよろしくお願いいたします。

盛田委員、どうぞ。

【盛田委員】 この最高高さの制限を設けるということについては、随分と長い時間をかけて市民募集も2回行い、見直しをされて、平成24年5月、新たに公表ということですが、この間、出たさまざまな意見、両面あったかと思うんです。もっと厳しい制限をした方が良いという立場の方と、それから建て替えにあたって個人の財産権というふうなこともあったと思いますので、その辺は、全て解決というかクリアをされているのかどうかということの一つお尋ねしたいと思います。

それから、基本的なことなんです、都市計画で高度地区の高さの変更をするということが大きな判断になるかと思うんですけれども、今後また何か不測の事態というか、例えば不利益をこうむるようなことになる場合は、もう一度その変更の手続というか、そういう形になるのかどうか、その2点お尋ねしたいと思います。

【榛澤会長】 高梨都市計画課長、どうぞ。

【都市計画課長】 まず市民意見の件でございますが、取り入れられるものは取り入れたと先ほどご説明したかと思えます。20メートル、31メートルの高さの話でございますが、まず全市的に20メートルと31メートル、住居系については、この2段階で行いまして、今後、不適格というか、いろいろな意見がまだ出てくるかとは思いますが、その時はまたそれぞれの意見を参考にしまして見直していくことも1つの考えであると思っております。

【榛澤会長】 要するに、今の質問は市民意見に対する意見と、もう一つは、高さ制限について、もし不測の件があった場合には見直すことができる、変更もできるということによろしいですか。

【都市計画課長】 はい。

【榛澤会長】 盛田委員、どうぞ。

【盛田委員】 非常に悩ましい案件だというふうに感じています。議会にも一度請願などが出された経過もありますし、その時は、継続になったりしたので、それぞれの方の意見、立場の違いがあるということだと思うんですが、今回の変更、最高高さ制限をつけるということで、新規に建設をするマンションですとか建物については、近隣の住民の方とのトラブルの発生なども、一定程度抑制をすることになるので評価できる点ではあるかなと感じます。

ただ、住生活の環境ですとか、景観を守るといえることで言えば、先ほど認定による特例もあって、北側の方の制限はかかるとしても、今の高さよりも高くなるということも認めていってしまふところもあるということでは、今後、この高さ20メートルと31メートルで十分なの

かどうかということはまだまだ検討の余地もあるのかと思います。それで、長く2年ぐらいかけて検討してきて今回提案ということになっていると思うんですけども、今後、例えば人口が増えていくという見込みが少ないですし、国土交通省なども、集約的な住居の問題ですとか、千葉市としても、その方向で少子・高齢化が進んでいく中では、今後のまちづくりについても非常に都市計画というのは関係してくることだと思います。

人口が増加していけば良いんですけども、なかなかそういう社会的な情勢も背景的には厳しいものがありますし、それぞれの方の生活のスタイルも変わってきていますので、一つの家族が大所帯になるというか、大勢の子供さんを産み育てるということも今後難しいということになれば、余り急激には増えないでしょうし、緩やかに減少していく、そういう社会になっていく時に、例えば高さの制限などについても、今後、個人の財産権、資産価値という点では気をつけなければいけないところはあるかと思いますが、良質な都市空間を今後造っていく上では、住民の皆さんと合意形成を図りながら、慎重に対応していくということは、やっぱり必要になってくることだと思います。

今回、最高高さ制限が導入されるということですが、十分でないということも言えるのではないかと思います。あちこちでは高さ制限で裁判などもあったりして、非常に悩ましい問題ではあるかと思いますが、もっと将来に向けて環境だとか、景観、それから人口の減少を前提としてまちづくりを進めていくということであれば、もう少し検討していくことが必要じゃないかと思いますが、今回、非常に評価はする点はあるんですけども、同意はしかねるということでご意見を申し上げたいと思います。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。今のは意見でよろしいですね。

泉委員、どうぞ。

【泉委員】 僕は技術屋ですので、建築するという考え方からすれば、できるだけ美観だとか、自然の感じがするのですが、何か今回の都市的な立場から考えれば、海岸部の方が液状化の状況とか、それから海岸沿いの計画住宅地というのは計画的に造ってあるので、インフラの整備はそれが前提条件になっているものですので、分譲だからといって臨海部は31メートルで建て替えをできるようにして、内陸部は20メートルに抑えるというのは、ちょっと逆転した議論じゃないかなというのが私の意見です。

それから、何か聞き方によっては、建て替えをする時に資金的な問題があるので、そのためには容積を増やすことによって、それを売却して資金に廻したりという発想があると思うのですが、それは都市計画とは別な話であって、それが必要であるならば住宅政策用助成金を出す

とか、建て替えをするための方策を考えるべきであって、それを都市計画が聞いているというのはおかしいんじゃないかというのが私の意見です。

コンパクトシティという考え方からすれば、今ある省力化する話を阻害する要因が全国的に広がっていますので、内陸部については20メートルというのは5階から7階ぐらいだと思うのですが、そういった形にするには、むしろ内陸部の方は飽和容積にして、人を集めて、それを防止するのが考え方の基本じゃないのかなという感じがしますので、そのあたり展開はどうなっているのかなというふうに私は思います。

【榛澤会長】 事務局の前に、私から一言よろしいですか。

今、臨海部はインフラが整備されているとおっしゃいましたが、実は、消防もかなり高いところのはしご車が必要になります。それから下水も上水もそうなのですが、それも全部完備されているのが、どちらかというと臨海部の方です。ただ、ご心配になるように、地盤ということがありますが、高い建物は、支持地盤面まで杭打ちするので心配は無いものと感じています。これは、私の意見です。

泉委員、どうぞ。

【泉委員】 私もそれは詳しく知っていますが、要は計画人口にあわせてインフラは整備しますので、下水道のような大体半分以下しか使ってないと思うので、ぎりぎりの容量までを言えばそれは良いなと思うんです。実際、管渠の改善は始めていますから。ただ考え方としては、今後人口増を比較するならば内陸部の方で引き受けるべきであって、それを臨海部に誘導するような形というのはいかがかなという感じがします。

【榛澤会長】 高梨都市計画課長、どうぞ。

【都市計画課長】 泉委員がおっしゃるとおり内陸部を高くというものもあると思うんですけども、やはり基盤整備というものが内陸部はやはり弱い、道路の幅員にしても、それから下水にしても、内陸部で、例えば高層マンションが連立しますと、下水の、特に雨水の関係がパンクすることも考えられると思います。

内陸部20メートル、臨海部31メートルとした一番の理由につきましては、先ほどご説明しましたけれども、旧海岸線から海側の、委員が心配している地盤のことは別にしまして、やっぱり基盤整備、道路、それから中高層の整備がされている区画というようなものがございしますので、やはり臨海部の方を高くした方が良いのかなということで我々は考えております。

【榛澤会長】 泉委員から、内陸部の方を高くして、臨海部を低くした方が良いのではというご提案がありましたが、事務局側からお答えがありましたように、基盤整備が内陸部の方は非

常に希薄となっていて、どちらかというと臨海部の方が基盤の整備がなされていると。その点について、専門家の根上委員、考えがございましたらお願いしたいのですが。

【根上委員】 現状でも、臨海部の方に高い建築物が多くなっているというような状況もあったり、今後、再開発等で周辺の街並みもかなり大きくなってくる部分も、この適用を受けないところでの話ですけれども、内陸部とちょっと事情が違ってくるといような、いろいろな状況があって、総合的に判断して、臨海部に高い建物をとというようなことで今回の提案になっていると私は理解しておりますので、特に、逆にするというのは、現状では無理があると思っています。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

それぞれの立場がありますので、ただ今回、事務局としては、ある程度の記述が必要ではないかということで提案させていただいていますので、これは絶対的ではありませんし、法律というのは人間が作るものですので、悪ければ直していくというのが時代に沿うかと思います。

泉委員、どうぞ。

【泉委員】 私の言った意見と矛盾するかなんですけれども、僕はどちらかといえば、全体で31メートルの高さで良いんじゃないのかという、私の意見としてはそうなんです。だから、内陸部は20メートル、6階建てしかできないようなことでつくする必要があるのかなと。臨海部で31メートルであれば、全体で31メートルでも構わないのではないのかというのが、言っていることと意見が逆みたいなんです、そこに線を引く必要があるかどうかというのが問題なんです。だから現実的に突破する建物の提案があって、現実には、総合設計も一切やらないという話ですから、それはそれなりの方法として残しておいて、物が出てきた場合には、そういう網をかぶせることによって高さを許容するとか、そういう話も良いんじゃないかという気もするし、かと言って地区計画制度があるわけだから、そこで意見に賛成するのも考えかなという気はするんです。結論的に言えば、僕はどちらも31メートルで統一してもいいんじゃないのかなというのが、言っていることが矛盾しているみたいなんです、そんなにも抑える必要はないかもしれないと、臨海部で31メートルが必要があるのであれば、内陸部でも31メートルで良いのではないのかなというふうにされて決着するのかなと思っていますけれども。

【榛澤会長】 今の件ですが、先ほどお話しいたしましたように、新しく基盤整備をすることはなかなか難しいですね。これからは高齢化社会になってきますし、負担もなかなか難しくなりますから、ということも考えていただいて、これはあくまでも当局側の方のお考えで出されたわけです。こういう考えがあって進めたいと、これに対していかがでしょうかという提案

だと思います。

佐々木委員、いかがでしょうか。

【佐々木委員】 提案内容を、先ほどの説明も含めて、大変よく理解できたところであります。

いろいろな観点からの視点で検討がなされてまいりまして、これは、やはりより理想的なとか、より良い住環境の形成をしていく上でいろいろな条件がありますので、これはなかなか大変悩ましい課題ではあると思いますが、どこかで線を引かなければいけない、どこかで一定の方向を出さない限り、現状維持では、現状のルールでは良くなっていかないということであれば、どこかでスタートしなきゃいけないということであれば、今回の提案内容というのは一定の評価ができるし、これをスタートにしていかなければいけないだろうと、こんなことで、基本的には本案件については了解をいたしたいと思います。

ただ、いろいろと千葉も、先ほども出ておりますけれども、非常にこれからいろいろな意味で都市的にも大きな変化もしていきますし、当然住環境もそういうことの中に含まれるわけですので、これから一応これはスタートをいたしますけれども、十分これからの都市的な変化なり住環境の変化などもやはり十分見極めながら、ある時期また必要な修正、改正が必要であれば、そこはやはりきちんとやっていくということも一応残しておくべきではないかということと、それから、そのためにも、このように、もちろん今まで縦覧とかいろいろ形で市民の皆さんに対するいろいろな意見を開陳する機会を設けておりますけれども、今後いよいよスタートしますので、いよいよこれが、市民の皆さんがこの趣旨にのっとって適正に理解をし、自らのものとするのが非常に大事ですので、やはり周知については、早い機会にぜひ市民の皆さん方に徹底をいただくように、この点は要望しておきたいと思います。以上でございます。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

鎌野委員、どうぞ。

【鎌野委員】 確認ですけれども、この変更案の説明書の19ページに、認定の特例ということで第5の1、分譲マンションの再生ですが、ここでいう分譲マンションというのは、区分所有の建物であって、そして人の居住のための専有部分の床面積が過半を占めるものとなっています。そして、27ページは、その5の(2)で、不適格部分を有する建築物を建て替える場合ということで、これは現に存する建築物などを指している。そうすると、この両者の違いの一つの例として、19ページのいわゆるマンションの場合に、ここでいう分譲マンションというのは、専有部分の床面積が過半を占めるものであると。

そうすると、マンションによっては、店舗と事務所と居住用が複合型で、居住のための専有部

分というのが過半に占めないと、3分の1ぐらいだとか、40%ぐらいだという場合には、27ページの現に存する建築物ということで、より大きな制約がある。19ページの分譲マンションだと北側斜線は守らなくてはいけないけれども、従来の高さよりも高いものを建てても良いと。それに対して、27ページの、現に存する建築物、先ほど言ったマンションでも専有部分の床面積が過半を占めないと、それが3分の1とか、40%ぐらいのものであるというような、一般的にマンションと呼ばれているようなものについては、建て替え前の高さを超えないという制限があると理解してよろしいのでしょうか。。

【榛澤会長】 丸山都市計画課課長補佐、どうぞ。

【都市計画課課長補佐】 都市計画課課長補佐の丸山です。

基本的な理解としては、今、ご説明のあったとおりで良いと思います。

まず、分譲マンションであるかないかということで、再生の特例の定義を見まして、そうでない場合には、全て既存の建築物の特例というところで判断いたします。分譲マンションかどうかということにつきましては、先ほどの19ページのとおりで、居住部分が過半であるということと、そして再生後も、やはり分譲マンションであるということが基本になります。

【榛澤会長】 よろしいでしょうか。

田代委員、どうぞ。

【田代委員】 先ほどもご意見あった臨海部と内陸部の差の問題ですが、今後、臨海部は31メートルで推移していくことが考えられるわけですね。そうした時に、受け皿として、このエリアに相当数の人口を将来集めるということになっていこうかと思いますが、もう一つは、内陸部でも20メートルという高さの建築で推移していくとすると、そこで収容する総人口というか、将来的にそのエリアで収容できる人口をどのぐらいに予想されているのかをお聞きします。

というのは、外部からの流入ということに対応していくのか、それとも内部移動のような事を対象にしているのかによっても違いますけれども、これは大きな都市構造を将来決めていく上で大事なことだろうと思いますので、大体で、非常に大ざっぱでも結構ですが、どの程度を予測した、こういう建築的な操作によって人口の受け皿を予測されているのかということをお伺いしたいと思います。

【榛澤会長】 高梨都市計画課長、どうぞ。

【都市計画課長】 容積率が変わらないですから、人口というのは変わりないです。千葉市は3年後ぐらいに97万2,000人がピークで、それから徐々に横ばいから減少傾向ということになっていますけれども、ここで31メートル、20メートルの高さ制限を超えたところで容積率が変

わないですから、人口には影響がないものと考えております。

【榛澤会長】 田代委員、どうぞ。

【田代委員】 容積が変わらないから人口も変わらないというご説明ですけれども、もう少し詳しくご説明いただくとありがたいのですけれども。

【榛澤会長】 丸山都市計画課課長補佐、どうぞ。

【都市計画課課長補佐】 都市計画課課長補佐の丸山です。

高さ制限で今回20メートル、31メートルの導入をしまして、特例の中でそれが適用されない分譲マンションの場合には人口が増えるように思われているようではございますけれども、もともと千葉市の市街化区域のフレームの中では、先ほど説明したとおりに、容積率という中で全体のフレームが構成されていますので、その内の数の中で今回20メートル、31メートル、もともとある北側斜線を守る中で分譲マンションの再生ができるということになっておりますので、フレームについてこの高さ制限は直接は影響しないと考えております。以上です。

【榛澤会長】 田代委員、どうぞ。

【田代委員】 要するに、容積を増やさなければ問題ないと、そういう考えなわけですね。

はい、分かりました。

【榛澤会長】 石井委員、どうぞ。

【石井委員】 素人で良く分からない所もあるのですが、今、中央に高層のマンションがありますが、これからは高層の建物は許可されないのでしょうか。

【榛澤会長】 丸山都市計画課課長補佐、どうぞ。

【都市計画課課長補佐】 中央にあるセントラルタワーと通称呼ばれているところの区域は、商業地域ですので、今回は住居系用途地域への指定ですので、商業地域であれば可能となります。

【榛澤会長】 石井委員、どうぞ。

【石井委員】 マンションでも良いということですね。

【都市計画課課長補佐】 はい。

【榛澤会長】 石井委員、どうぞ。

【石井委員】 はい、分かりました。

それから、今言った、臨海部と内陸部の分け、僕は、泉委員と同じ意見なんです。同じ千葉市で分ける必要があるのかどうかということなんです。基本的には、さっき言ったように基盤整備なんかが進んでいないから、ということが、当局の多分、分けた考え方だと思うんです。

ですから、そのところは、情報開示としてはっきりしておいた方が良いでしょう。何となく20メートルと31メートル、何だろうかということ、素人はそういうふうに思うと思うんです。ですから、臨海部は31メートルでも十分耐えられると、だからそうします。ということ、それから、それ以外の所はまだそこまで基盤整備ができていない、だから場合によっては将来的に同じようにする含みがあるというようなことをやはりしっかり情報開示をしておいた方が良いでしょうのではないかというような気がしました。

それから、これは前々から思っていることなんですけれども、こういう都市計画だとどうも環境の問題とか何かで、高さ制限を、制限という言い方ですから、余り高いのは建てさせないというのが基本的な思想だと思うんですが、果たしてそれがそうなのかなという気がちょっとしているんです。いわゆる千葉市は大都市ですよ、東京に近い。ここに住む人たちというのは、どちらかというと、田舎の方に行って畑をやりながら自然を楽しんで住みたいという人ではなくて、都市の利便性を追求してこういうところに住みたいと、こういうことだろうと思うんで、そのところは、何が何でも田舎みたいに環境制限しちゃうということ自体は基本的にどうかなと、これは今日の問題に関係ありませんけれども、全てそんなふうに思っておりました。

【榛澤会長】 石井委員、どうもありがとうございました。今のは意見でよろしいですね。

根上委員、どうぞ。

【根上委員】 分譲マンションの特例についてお伺いしたいのですが、既存の分譲マンションは何度でも建て替えが、こういう高さでできるというようなことになるということですが、現状でこの対象になる分譲マンションはどのくらい、かなりの数になるんじゃないかなと思います。

それと、これはあくまでも対象は既存のということです、今後建てられるマンションは対象にならないと。こういうと、これ2回目、3回目になった時に特例対象になるかならないかというようなことで、マンションが二分されるというようなことになるかと思います。そのあたりもきちんと把握しておかないと将来問題が起こるということもあると思いますので、現状として、この対象になるマンションがどの程度あるかということと、将来にわたって、それをどのように把握し続けるのかというあたりをどのようにお考えかということ。

それと、マンション以外の既存不適格、1回だけ建て替えられるもの、これについてもどの程度あるのかと、全体の建築物の棟数に対する割合と一緒にちょっとお伺いしたいなと思います。

また、1回限りということについては、ちょっとほかの自治体ともいろいろ議論がありまして、1回限りとなると既得権を確保するためにそこまで建てようという意志が働いて、逆にある程度街並みをそろえたいということを阻害するんじゃないかと。一旦下がってもまた将来戻すチャンスを与えたほうが良好な街並みを形成するのに資するんじゃないかというような、ちょっと議論もあるかなというのが、これはご紹介で結構ですが、それにうまくマッチしたようなものもありますので、そうなったこともあるということ。

それと、分譲マンションの建て替えにあたっては、現状の高さを超えることもできるということで検討が設定されていませんので、これが新たな紛争の火種にならなきゃいいなというふうに考えるんですが、それに対して周辺環境への配慮を自主的に行うということは明記されているものの、あくまでも自主的ということですので、そのあたりについて少しガイドラインなり何なりを、良好な環境が担保されるようなことを今後考えていかなきゃいけないんじゃないかというような気もするんですが、そのあたり、もしお考えがあればということでお願いしたいと思います。

【榛澤会長】 高梨都市計画課長、どうぞ。

【都市計画課長】 内陸部の20メートル制限区域の分譲マンションですけれども、約300ございます。7階以上でございます。それから臨海部の11階以上、31メートル制限のところですが、分譲マンションとしては何年か前に調べた数字でございますけれども42棟でございます。

【榛澤会長】 根上委員、どうぞ。

【根上委員】 全体の建築物に対するこの割合というのはどのくらいになるんでしょうか。

【榛澤会長】 丸山都市計画課課長補佐、どうぞ。

【都市計画課課長補佐】 そもそも、千葉市は22万棟建物があるというふうに集計されています。その割合から見ればほんの零点何%という割合になります。

先ほど、分譲マンションということで今後再生ということになっておりますけれども、最近のマンションですと、既に建築基準法の最大枠まで使って建てているものもありますので、再生といっても果たしてどこまで再生できるかというところまではわからないということで、明らかに現在より大きくなる建物とするとそれよりは少ないことが想定されます。

それと、それまで、例えば5階建てだったマンションが容積率の余裕があったためにもっと大きくするという時の周辺への配慮ということですが、これについてはいろいろと考え方はありますけれども、基本的には地区計画を導入していただきたいという考えがあることと、それ

と現在においても中高層建築物の紛争条例もありますので、その中で適切な対応を図っていき
たいと思っております。また今後は、問題が起こった時には、特例についても見直しも視野に
入れております。以上です。

【根上委員】 はい、分かりました。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

向後委員委員、どうぞ。

【向後委員】 今日、私どもの会派の小松崎委員と森委員が欠席しておりますので、会派の中
でいろいろな意見もあり、検討した上での結論が出ておりますので、その意見をちょっと言わ
せていただきたいと思います。

変更の目的の大きなポイントとして、住民のマンション紛争が絶えなかったということが一
つのきっかけとなっているところだと思います。そんな中で、それぞれの立場でというご意見
もありましたし、それぞれの立場での当然のことながら主張というのはあるわけですから、
我々会派の中では、そういったそれぞれの立場での意見を集約した上で、行政側に対して意見
を言い、一つの結果としてこういった改正がされてきたというところでございますので、これ
については、我々としては納得をしております。

ただ、佐々木委員のお話の中にも十分な周知をしていただきたいというお話しございました。
ただ、我々としては、駆け込みで何とか建ててしまおうとか、そういったことが起きないよう
に、法で定められた以内で1日も早く我々としては施行していただきたいという思いがあるこ
とをお伝えしたいと思います。

以上でございます。

【榛澤会長】 ありがとうございました。

市原委員、どうぞ。

【市原委員】 今回の高度地区の決め方というのは、海側と山側で非常にシンプルな2つの種
類に分けるというような形になっておりまして、私がちょっとお聞きしたいなと思いますのは、
市街化区域の中でのかなりの部分を占める低層住宅地としてできている部分、そこで地域の特
性を考えて20メートル以下にしたいというような地区計画の要望があった場合に、その辺の運
用について地区計画をより弾力的に運用するというようなことを考えていらっしゃるのかどう
か。先ほども説明の中できめ細かな制度については地区計画でお願いしますというような説明
が何度かございましたけれども、既成の市街地でそういうようなことが考えられるのかどうか。
今までの既存の地区計画の決まった地区計画を見ますと、既存市街地の中で地区計画決定され

たというのは非常に極めて少ないと思いますので、その辺の弾力的な運用についてどう考えているか、そのへんを質問したいと思います。

【榛澤会長】 高梨都市計画課長、どうぞ。

【都市計画課長】 地区計画は、御存じのように、住んでいる方の住民の方々の合意が得られれば高さ制限もできますので、それはもう皆様方の意見次第でございますので、20メートル以下のこともあり得ると、運用については、適宜それは皆様方の意見を聞きながら、皆様方がつくるわけですから、それはそのとおりだと思います。

【榛澤会長】 市原委員、どうぞ。

【市原委員】 現実的な運用の中で、住民の9割以上の賛成がなければというような割と高いハードルが敷かれているので、その辺について、より弾力的な運用ができないかどうかということなんですけれども、それについていかがでしょうか。

【榛澤会長】 高梨都市計画課長、どうぞ。

【都市計画課長】 住んでいる方の9割というか、その数字は非常にハードルが高いというのは我々も認識しております。ただ、そういう意見が地元の方で出てくるのであれば、我々も極力協力していきたいということは考えております。

【市原委員】 分かりました。これから既成市街地の維持を考えた時に、その辺の運用というのは重要なものだと思いますので、よろしく願いしたいと思います。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

他にございますか。他に無いようですので、ここで採決させていただきたいと思いますがいかがですか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】 賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。賛成多数でございますので、第1号議案につきましては、原案のとおり可決します。

なお、本日の各委員からの意見を尊重し、今後の参考としてください。

では、事務局へお返しいたします。

【司会】 以上をもちまして、本日の審議事項は全て終了となります。

長時間にわたり、お疲れさまでした。

午後 2時49分 閉会