

公表資料 別紙 2

都市計画高度地区の見直し検討案 市民意見に対する市の考え方概要書

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

主な意見の概要	
(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)	
財産権の侵害になる	地区計画の手続きは期間や人員など過重な負担となる
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	容積率の緩和をすべきである
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	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
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	なぜ最初の建替えだけに限るのか理解できない
開発事業者が用地取得を諦め、地域経済の低迷となる	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)	
案を下げるかしばらく見合わせるべきである	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
海岸部は高さ規制から除くべきである	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
地域の実情にあったきめ細かなルールを求める	様々な問題が生じることから時間をかけて進めるべき
最初の建替えだけに限らないこととすべき	

市の考え方

高度地区の見直し検討案は、市街地における住環境の維持、並びに秩序ある市街地の形成を図るため、最高高さ制限の導入を提案させていただいたものでございます。

今回の見直し検討案に対して、マンションにお住まいの皆さまなどから将来の建替えに対する不安から多くのご意見を頂きましたことを踏まえ、分譲マンションの再生など既存の建築物に対しては、建替え回数や敷地規模の制限を行わず、この度の最高高さ制限の対象とならないように修正しました。

なお、周辺との住環境との調和を図るために地区計画の策定をする場合は、皆さんの負担を減らすよう技術的支援を行ってまいります。

また、容積率の緩和については、都市計画法や建築基準法の既存の制度を活用して対応するものと考えております。

2. 導入を求める意見

主な意見の概要	
(1)公表案で実施すべきという意見 33人	
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	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
早く成立し施行されることを強く望む	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
都市には秩序とアイデンティティーが必要	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	
商業、近隣商業、準工業、工業地域も対象にすべき	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
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	併せて用途地域についても見直しを望む
20mでも紛争になっており、内陸部20mでは高すぎる	住居系地域以外への日影規制を導入すべき
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	臨海部は高度地区の導入の必要性なし
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	駆け込み着工は制限すべき
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	

市の考え方
<p>高層建築物に伴う住環境問題に関する請願や陳情が採択されていることを踏まえ、秩序ある街並みの形成や市街地における住環境の維持といった観点から、建築物の高さに関し一定のルールを定めておく必要があると判断し、検討を開始したものです。</p> <p>この度の高度地区見直し検討案は、住宅地を主体とする住居系用途地域において20m、31mの高さ制限を導入し、周辺の街並みから突出する新たな建築物の抑制をすることを目的とします。</p> <p>最高高さ制限の数値は、本市の住宅地に対する基本的な規制の数値であり、望ましい建築物の高さは地域によって異なることから、よりきめ細かな高さ制限を望まれる地域においては、地区計画の導入により対応していただくものと考えており、策定に際しては技術的支援を行うなど、皆様と共により良いまちづくりをしていきたいと考えております。</p>

3. その他の意見

主な意見の概要	
(1) 特例を充実すべき等の意見 1人	
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	
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	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	

市の考え方
<p>高層建築物の建設に伴う住環境問題や建築紛争の予防に一定の効果があると考え、最高高さ制限の導入を行うものです。</p> <p>分譲マンションの建替え、EV増築、避難階段の設置等の再生については、最高高さ制限の対象とならないように修正しました。</p> <p>地域特性に応じた地区計画とするためには、よりきめ細かな制限が必要となることから、その判断基準については個別に皆様と検討させていただきます。</p>