

高度地区の変更素案

(2) 各団体からの意見の要旨及び市の考え方

番号	類型	団体名	パブリックコメント(要旨)	市の考え方
1	方針	団体 A 団体 B	・建築物の高さを低減する都市計画の改正は、現在定められている容積率の削減に繋がり、開発業者の投資意欲後退による地価下落から個人の資産価値減少を招く恐れがある。	・高度地区の変更素案は、用途地域や容積率の指定状況を踏まえた建物の高さに関する基本的なルールを示したものであり、指定容積率の活用に配慮した高さの種別を設けて高さ制限をする案となっていることから、容積率の削減には繋がらないものと考えます。 土地の価格は都市計画の制限や交通利便性、公共施設の整備状況をはじめとする周辺環境などの条件によって評価されるものと考えます。なお、高度地区の指定により直接的に土地の価値の低下が生じた事案は承知していません。
2			・建築物の高さの低減は風通しも悪く、日影も広がり、暗い街づくりとなる可能性が大であり、都市空間創出に繋がらない。	・高度地区の変更により、高層建築物による土地利用が抑制され、周辺地域のまちなみ景観の保全や日影、圧迫感等の低減などの効果があります。 また、高度地区以外に、現行の建ぺい率や斜線制限及び日影規制により一定の制限がかかることから、計画敷地内に空地が確保でき、通風や隣地への日照の確保が図られるものと考えます。
3			・中心部におけるマンション建設反対運動は少なく、地球環境問題・高齢化社会への対応として、コンパクトシティを目指さねばならない時代、中心部の高度制限はすべきではなく、むしろ土地の高度利用を図っていくべきである。	・第4種高度地区内で容積率500%以上の地区及び明石町においては、商業環境に寄与する建築物について総合設計制度の許可により、45mを超えて許可の範囲内まで緩和することとしていることから、高度利用が図られるものと考えます。
4			・高度地区の変更素案を実施すると既存建物と新法による建築物の高さに格差ができ、不公平が生まれる。地権者への説明を各種の方法で十分行うべきである。	・高度地区の変更は、住宅地では日照の確保等の良好な居住環境の維持、保全を図り、商業地では店舗等の誘導をしつつ、都市型住宅との共存を図り、工業地では住工混在による生産環境への影響の低減を図るなどの地域特性に応じた市街地環境の形成のため、高さに関する基本的なルールとして必要であると考えます。 高度地区の変更素案においては、地域説明会での説明及び公民館での閲覧、広報ひらつか(平成19年8月15日号)、市ホームページにてお知らせし、合わせてパブリックコメントを実施し、ご意見をいただいております。

番号	類型	団体名	パブリックコメント(要旨)	市の考え方
5	方針	団体 A 団体 B	<p>・高度制限は個人の資産価値・権利に大きく影響する問題であり、地権者の意見を十分聴くことが重要である。そのため、近々、施行される「平塚市まちづくり条例」の地区計画等での検討、決定に委ねることが望ましい。</p>	<p>・近年になり中高層住宅の建設による日影等の市街地環境の悪化が懸念され、平成17年11月に平塚市都市計画審議会から市長へ、良好な居住環境などの保全を図るため、全市的な高度地区の指定をはじめとする施策の早急の実施について建議がされています。</p> <p>このように建築物の高さに関する問題は全市的に早急な取組が必要であるため、検討を重ね建築物の高さの基本的なルールを示したものです。地域の個別のまちづくりにつきましては、地区計画によって、きめ細かなまちづくりのルールを定めることで地域特性に応じた市街地環境の形成が図られるものと考えます。</p>
6			<p>・既存工場に近接する住居系用途利用については、住工混在によるトラブル防止、企業の生産環境保持の観点から一定の制限が必要であり、用途地域の変更が望ましいが、当面は、建築物の高さ規制が適当と考える。</p>	<p>・工場の生産環境の維持、保全のため、工業地域内における工場、倉庫及び事務所等以外の建築物の高さの最高限度を15mとして住居系の建築物用途を制限し、住工混在による生産環境への影響の低減が図られるものと考えます。</p>
7			<p>・人口増加は街づくりの基本であり、人口減少社会に向う今こそ、長期的・総合的なビジョンのもと、平塚の地域特性を生かした都市政策が求められている。そのためには、建築物の高さ制限を主とする変更素案ではなく、現在策定中の「第2次平塚市都市マスタープラン」や「平塚市都市計画」等との整合性を十分考慮し、太陽・緑を中心とする良好な住環境創出に向けた総合的検討を要望する。</p>	<p>・高度地区の変更素案は、現在、改定を行っている「第2次平塚市都市マスタープラン」との整合性を図っています。</p> <p>また、高度地区は都市計画の根幹である用途地域を補完するための制度であるため、変更素案においても用途地域の指定状況に応じたものとしています。</p> <p>高度地区の変更や他の都市計画の手法、平塚市緑の基本計画などの諸計画の総合的な運用により、良好な市街地環境の維持、保全が図られるものと考えます。</p>

番号	類型	団体名	パブリックコメント(要旨)	市の考え方
8	方針	団体C	・住居系地域においては、建築物の高さを制限すれば、空地は狭くなり、緑の創出は少なく、北側日影も広がる可能性は高く、風通しの悪い街となります。従って、建築物の高さに拘らず、日照を主たる要素に緑とコミュニティ空間を創出する土地利用を誘導すべきであります。	・高度地区の変更により、高層建築物による土地利用が抑制され、周辺地域のまちなみ景観の保全や日影、圧迫感等の低減などの効果があります。 また、高度地区以外に、現行の建ぺい率や斜線制限及び日影規制により一定の制限がかかることから、計画敷地内に空地が確保でき、通風や隣地への日照の確保が図られるものと考えます。
9			・商業系地域においては、土地の高度利用を図り、商業施設の集積、人口の流入促進、にぎわいの創出に努めることが重要であり、中心市街地は、平塚市の顔として、建物の高層化をすすめる施策をとるべきです。	・第4種高度地区内で容積率500%以上の地区及び明石町においては、商業環境に寄与する建築物について総合設計制度の許可により、45mを超えて許可の範囲内まで緩和することとしていることから、高度利用が図られるものと考えます。
10			・工業系地域においては、住工混在によるトラブル防止、生産環境保持の観点から住工分離対策をすすめることが望ましく、暫定的手段として建築物の高さを制限する規制も必要です。	・工場の生産環境の維持、保全のため、工業地域内における工場、倉庫及び事務所等以外の建築物の高さの最高限度を15mとして住居系の建築物用途を制限し、住工混在による生産環境への影響の低減が図られるものと考えます。
11			・高度地区の変更素案は、容積率を使用制限するものであり、開発・投資意欲の減退、土地所有者の資産価値減少という大きな問題をはらんでおります。	・高度地区の変更素案は、用途地域や容積率の指定状況を踏まえた建物の高さに関する基本的なルールを示したものであり、指定容積率の活用に配慮した高さの種別を設けて高さ制限をする案となっていることから、容積率の削減には繋がらないものと考えます。 土地の価格は都市計画の制限や交通利便性、公共施設の整備状況をはじめとする周辺環境などの条件によって評価されるものと考えます。なお、高度地区の指定により直接的に土地の価値の低下が生じた事案は承知していません。
12			・現在、第2次平塚市都市マスタープランも策定途上にあるなど、都市政策の具体的な全体像が見えない中で建築物の高さ制限のみ先行して導入することは、平塚市の将来に禍根を残すことにもなりかねません。高度制限を提案するのであれば、湘南の都市として、太陽と緑で住みやすく、そして働きやすい、夢のある明確なビジョンを制定した上で提案すべきであり、このたびの高度地区の変更素案については慎重に見直すよう強く要望します。	・高度地区の変更素案は、現在、改定を行っている「第2次平塚市都市マスタープラン」との整合性を図っています。 高度地区の変更や他の都市計画の手法、平塚市緑の基本計画などの諸計画の総合的な運用により、良好な市街地環境の維持、保全が図られるものと考えます。

番号	類型	団体名	パブリックコメント(要旨)	市の考え方
13	方針	団体D 団体E	<p>・現在策定中である、上位計画「第2次平塚市都市マスタープラン」との整合性を計り、本市の質と資産価値の向上にも配慮し、特性を活かし用途地域に合わせたきめ細かい見直しを再度検討すること。</p>	<p>・高度地区の変更素案は、現在、改定を行っている「第2次平塚市都市マスタープラン」との整合性を図っています。また、用途地域の指定状況や、指定容積率に応じ、建築物の用途などの土地利用状況、建物高さなどの建築状況を勘案した変更素案としています。地域の個別のまちづくりにつきましても、地区計画によって、きめ細かなまちづくりのルールを定めることで地域特性に応じた市街地環境の形成が図られるものと考えます。</p>
14	緩和規定		<p>・中心市街地におけるマンション建設反対運動は少なく、再開発を視野に入れ改正「まちづくり三法」等を活用し、コンパクトシティの見解もある中で、素案で示している第4種高度地区の容積率500%以上の地区に適用する総合設計制度の許可による緩和規定を、容積率400%以上の地区への適用についても検討すること。</p>	<p>・紅谷町などの容積率500%以上の地区は、商業施設等が集積した土地利用であり、老松町、見附町、錦町などの容積率400%の地区では、現在も戸建住宅や小規模店舗等が立地しており、近年の高層建築物の建築に伴う居住環境の悪化などの課題があります。このような土地利用状況の違いから、同じ緩和規定を設けるのは難しいこととなりますので、個々の地域についてはきめ細かなまちづくりのルールを定めることができる地区計画にて対応することが望ましいと考えます。</p>
15			<p>・現在、平塚市優良建築物等整備事業(補助制度)について市の要綱では、対象面積がおおむね1,000㎡以上となっているが、特定行政庁の裁量により対象面積を1,000㎡から500㎡の間で確定できることから緩和し、また、地域(エリア)の拡大(近隣商業地を含む)を検討するとともに、総合設計制度における商業地域の対象面積についても1,000㎡から500㎡への緩和について検討すること。</p>	<p>・平塚市優良建築物等整備事業(補助制度)につきましては、敷地面積がおおむね1,000㎡以上としておりますので、この弾力的な運用に努めてまいります。また、対象地域については、周辺環境等に留意しながら地域の拡大を検討していきます。総合設計制度の対象敷地面積は、容積率500%以上の商業地域及び明石町において、敷地の規模や土地利用状況を勘案し、また、土地の有効利用と商業地の活性化を図るため、1,000㎡から500㎡へ緩和することとします。</p>
16	その他		<p>・平成19年12月議会に於いて採択された「平塚市まちづくり条例」の地区まちづくり計画制度により、当時党派からも敷地面積について5,000㎡を堅持する旨を要望いたしましたが、現在本市に於ける街区の殆んど3,000㎡以下から街区割りされているとの回答があり条例案に対して理解をいたしました。したがって、平塚市まちづくり条例が本年7月1日より施行され地区計画決定が今まで以上に推進されることを期待し、街区地権者との協働で担当部による地区計画の誘導を進めることが重要と考えます。よって商業地域でもある宝町、老松町、見附町、明石町、錦町等一部課題のある街区に関しては早期の地区計画を進めることを望みます。</p>	<p>・平塚市まちづくり条例では、市民が主体となり取り組むまちづくり活動への支援について定めています。また、地権者やまちづくり協議会などが行う地区計画の申し出などについても市民が積極的に活用できる手続きを定めました。これらを活用し地区計画できめ細かなまちづくりのルールを定め、商業地域の商業環境の向上や良好な居住環境の形成が図られるよう努めていきます。</p>