

都市計画決定等に係る意見書に対する見解書

平塚市告示第333号
平成20年(2008年)8月29日

平塚市長 大藏 律子

都市計画の案の 名 称	平塚都市計画高度地区
----------------	------------

意見の要旨		見 解
方針	1、平成19年8月15日付け広報ひらつかで示された素案の基本を尊重してください。	・変更案については、高度地区指定の基本方針を保持することを基本とし、種別の区域区分や建築物の高さの最高限度の数値は変更せず、緩和規定の項目について一部修正をしたものです。
緩和規定	1、10,000㎡以上の大規模な土地の場合の緩和規定を無くしてください。	・本市の用途地域の約30%を占める第一種中高層及び第二種中高層住居専用地域において、住宅地の居住環境の維持、保全を図るため、高さの緩和規定の対象敷地面積について素案時の2,000㎡から10,000㎡へ強化しております。 なお、大規模な土地による緩和規定については、周辺への日照や建物からの圧迫感など居住環境へ配慮した基準を設けることにより適切な運用に努めてまいります。
	2、第一種中高層住居専用地域への10,000㎡以上の大規模な土地の場合の緩和規定を止めてください。	
	3、5,000㎡以上の大規模な土地で、住居地域に関しては緩和規定を無くしてください。	
	4、既存不適格建築物の緩和規定は、当該物件の存続期間までとしてください。	

緩和規定	<p>5、商業地域容積率500%以上及び明石町の緩和対象敷地面積を500㎡以上から1,000㎡以上にしてください。</p>	<p>・ 総合設計制度の対象敷地面積については、建築基準法の政令の規定に基づき、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により、規則で商業地域においては、500㎡以上1,000㎡未満の範囲内で定めることができることとなっております。</p> <p>本市として、中心商店街である商業地域容積率500%以上及び明石町においては商業施設の誘導及び建物の建替えの促進による商業の活性化を図るとともに、街区形状や敷地規模の現状等の特性を勘案し、緩和対象敷地面積を500㎡としたものです。</p>
	<p>6、容積率緩和については採用を避けてください。</p>	<p>・ 緩和規定については、敷地の狭小化により高密度化した市街地において、建築物相互のオープンスペース等を適切に設けることにより、市街地環境の整備、改善を図るため必要な制度であります。</p>
	<p>7、高さの緩和措置は、民意を無視したものです。</p>	
	<p>8、緩和規定の条件として、「周辺住民の8割以上の同意を得た場合」としてください。</p>	<p>・ 緩和規定については、建築基準法の規定による総合設計制度を基本とし、市街地環境の整備、改善を図るため、敷地内の空地の確保、周辺への日照や建物からの圧迫感など居住環境へ配慮した基準を設けるものであるため、周辺住民の同意に関する要件を設けることは難しいものと考えます。</p> <p>また、開発事業については、平塚市まちづくり条例の規定による手続きにより、周辺住民との協議、調整が図られるものと考えます。</p>
	<p>9、日照や建物からの圧迫感等についての緩和許可基準を定めてください。</p>	<p>・ 緩和規定の許可基準については、敷地内の空地の確保、周辺への日照や建物からの圧迫感など居住環境へ配慮した基準を設けます。</p>
	<p>10、商業地域についても、どれだけ質の高いものが作れるかが重要と考えますので、緩和規定を設ける場合の基準は平塚市だけが甘くないよう十分な検討を経て決めてください。</p>	<p>・ 商業地域の緩和規定の許可基準については、建築物相互のオープンスペースの確保や商店街の活性化を図るための店舗等の設置及び良好な居住環境のための住戸の採光等の基準を設け、市街地環境の整備、改善に資する質の高い建築物について許可することとします。</p>

緩和規定	<p>1 1、緩和規定を設ける場合、建築審査会とは別に、周辺住民と専門家による建築計画の質を審査する第三者による審査会を設けてください。</p>	<p>・建築審査会については、建築基準法の規定に基づく組織であり、平塚市建築審査会は、法律、経済、建築、都市計画及び行政の各分野から、すぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる方々を任命し、組織されております。また、平塚市まちづくり条例第30条の規定により、事業者に対し必要な指導又は助言を行う場合、必要があると認めるときは、平塚市都市計画審議会の意見を聴くことができることから、第三者機関としてそれぞれ必要な役割分担ができています。</p>
	<p>1 2、緩和規定を設ける場合、建築審査会とは別に、建築計画の質を審査する第三者による審査会を設けてください。</p>	
	<p>1 3、高さ制限の緩和の審査に際して、周辺住民の意向が十分反映されるよう建築審査会に周辺住民を参加させてください。</p>	
その他	<p>1、地元商店、商工会議所の考えも大切ですが、市民の考えにも耳を傾けて頂くよう切望します。</p>	<p>・市民のご意見を広くいただくものとして、地域説明会やパブリックコメントを実施しております。いただいたご意見により、本市の用途地域の約30%を占める第一種中高層及び第二種中高層住居専用地域において、住宅地の居住環境の維持、保全を図るため、高さの緩和規定の対象敷地面積について素案時の2,000㎡から10,000㎡へ強化するなど、市民の皆様からのご意見の反映に努めております。</p>
	<p>2、商工会議所などからの要望により、事業者よりに緩和された不透明な実態に抗議します。</p>	<p>・各種団体からの要望書につきましては、地域説明会及びパブリックコメントでいただいたご意見と併せ、平塚市都市計画審議会へ報告し、さらに、ご意見、ご要望に対する市の考え方について、平成20年6月より各公民館、各図書館、市民活動センター、駅前市民窓口センターでの閲覧及びホームページへ掲載を行っております。これらのご意見、ご要望の整理と検証を行い、変更案としてまとめたものです。</p>

	<p>3、変更案に対しての地域説明会の開催とパブリックコメントを実施してください。</p>	<p>・変更案については、高度地区指定の基本方針を保持することを基本とし、種別の区域区分や建築物の高さの最高限度の数値は変更していないことから、都市計画法の手續きに移行したものであり、変更案に関する市民意見については都市計画法の規定による縦覧、意見書の提出によりご意見をいただくこととしました。</p>
<p>その他</p>	<p>4、平塚市建築審査会に住民の目線で情報を取り入れる仕組みと、住民にとってわかりやすい情報を提供いただける行政サービスを新たに検討してください。</p>	<p>・今後の市のまちづくりを検討する上で参考とさせていただきます。</p>
	<p>5、具体的なトラブル事例について、地域住民の意見をデータベース化し、住民が行政と評価分析していく施策に取り組んでください。</p>	