

## 高度地区説明会概要

開催日時：平成19年6月30日（土） 午後7時00分～午後8時45分

会場：生涯学習センターラディアン ミーティングルーム

出席者：住民 16名  
事務局 6名

### 内 容

#### 二宮町の建築物の高さについて（事務局説明）

- ・ 坂本町長就任時より景観や建築物の高さについての検討を進めてまいりましたが、議会に住民より陳情が上がり趣旨採択されたことにより、早急に町として高さ制限をかける必要性が高まりました。庁内と都市計画審議会で検討した結果、高さ制限の都市計画決定をすることとなりました。その後都市計画審議会にて案を考え今回の説明会を行なっています。都市計画決定する際は本来であれば公聴会を行ないますが、一方通行的な面を考慮し説明会という形をとっています。
- ・ 具体的な内容としては用途地域ごとに高さの制限をします。その際に適用除外、適用の緩和規定を設けることとします。

#### －質疑応答－

（住民） 高度地区について県の担当は何課となるのか。

（事務局） 今協議しているのは県庁の都市計画課と県の出先機関である平塚土木事務所まちづくり推進課です。

（住民） 都市計画審議会のメンバーはどういった方が入っていますか。

（事務局） 学識経験者、町議会議員、農業委員会の代表、商工会の代表、平塚土木事務所所長、警察署長、地区長会の代表、教育委員の代表、一般公募の方で様々な分野の方が今現在12名いられます。

（住民） 都市計画審議会であるのに住民の代表の方がいない気もするが。

- (事務局) 先程お話ししました方の大多数は町民の方です。町外の方は学識経験者、平塚土木事務所長、警察署長です。警察署長は都市計画の中に道路も関係するので入っていただいています。今回の様な重要案件についてはホームページ等により周知や意見募集を行なっていますので、決して内部だけで決めているわけではありません。
- (住民) 今言われたメンバーのほとんどが奉職されている方ですので一般住民の意見が反映されない気がするのですが。
- (事務局) 奉職されていますが、町民の方ですので町民の意見といえると思います。
- (住民) 陳情が引き金になっているので陳情を出された住民の代表の方が今回の話に入っていないのはなぜでしょうか。
- (事務局) 議会で趣旨採択された経緯はありますが、陳情と都市計画審議会とは別になります。坂本町長の就任時点で策定についての考えはありましたのでタイミングが合ったという事です。
- (住民) 審議会に公募を入れるという話はあったのですか。公募として住民の方を多く入れていただければいいと思います。
- (住民) 公募ばかりでは公平性にかけてしまうのではないのでしょうか。
- (事務局) 言われるとおり都市計画審議会は公平委員会ですので多数の住民の方を入れることは難しいです。先程申し上げたように公募の方も委員に入っていただいていますし、住民の意見を聞くために意見募集や今日のような説明会を行なっています。
- (住民) 先程から皆さんが言われているのは色々な住民の方々が意見を言う機会をもっと設けるべきだということだと思います。その上で案を策定するという事で、今回のように会議だけで決めてしまわずに。あと、今回は集合住宅だけのことなのではないのでしょうか。戸建て住宅には関係ないのでしょうか。
- (事務局) 全ての建築物について関わってきますが、50坪、100坪の土地には支障がないと考えられます。建物を建てる際には建ぺい率や容積率、日影の規制がかかります。高い建物が建つと紛争が起きますが、先程

の規制により大規模な土地でなければ抑えられます。400坪や500坪となると10階建ての建物が建築できる可能性があります。

(事務局) 現在定められている用途地域は昭和29年に根幹が定められて変更されながら現在へと至っています。土地利用についてもその方向をもとに定めていく必要があります。その考えをもとに高さの限度を設定いたしました。現に今回の説明会の話の中で高い低いという話は出ました。しかし、既存建物を保護しながら策定していかないといけない部分があります。また、二宮に現在11,000棟の建物がありますが、既存不適格物件は38棟で、全体の0.3%となりますので、大多数については既存で収まっています。

(住民) 総論はわかりました。各論について今後伺いたいと思います。

(住民) 高さの設定基準はどのように考えていますか。

(事務局) まず用途地域の中で一種低層住居専用地域については既に10mという制限があります。その上的一种中高層住居専用地域をどうするかということで、住居系の用途ですので、4階建てを考えて12mと設定し最近の建築事情より屋根部分について1mと考え13mと設定しました。一種住居については商業系もできますので誘導を図る意味で15mとしています。近隣商業地域については駅前周辺、中里の西友さん付近が設定されています。大磯町は近隣商業地域15mとなっていますが、国道1号線沿いの施設で二宮と状況が違うわけです。二宮では駅前の施設の活性化を目指して20mと設定しました。工業専用地域も同様に活性化を図る意味で20mと設定しています。小田原の橘地区では工業専用地域が31mとなっていますが二宮とでは状況が異なるということで20mとしています。

(住民) 先程言われた最高区域でも20mでは低くて困ってしまいます。東京でマンションを建てると7階で21m必要なので、21mにさせていただきたいのですが。

(事務局) よく言われるのでお話はよくわかりますが駅前で既存の建物で一番高い建物は15.7mです。駅周辺の用途地域から今後を考慮して20mと設定させていただいております。

(住民) 以前に鎌倉市で31mのマンションを建設する計画があり、鎌倉市では20m以上の建物については都市計画審議会に諮られることとなっ

ており、審議会で法規制内ということで許可されたが、地元住民の反対を懸念して行政側は困っていた。施工してみると実際に高い等の反対は特になかったです。用途地域の性格上高いものは高く低いものは低くしていかないと今後益々町は衰退していくと考えられると思います。

(事務局) 意見として受け止めさせていただきます。

(住民) 広報では制限される高さしか書いておらず階層については触れていなかった。今建設中のマンションは8階ということで高さに対する反対が多かったと思います。おそらく今回の決定について条例で制定すると思うが、住民は階数に対し敏感であると思うので、その辺りで説明が不足なのではないかと思います。

(事務局) 住民の意見は説明会、意見募集を掛けて聞いておりますので、十分やっているといます。今回の制限は条例ではなく、都市計画決定ですので用途地域と同様の扱いとなります。

(住民) 高さを制限しても土地を盛り上げてどんどん高さが高くなってしまふことはないのでしょうか。つまり、現況での高さをクリアしていても、盛土をして高くなってしまふことを制限できなければ意味がないと思うのですが。

(事務局) 盛土をして高さをどんどん上げると開発行為になりますので難しいと思います。また、今回の制限は現況地盤からになりますので難しいと思います。

(住民) 今言われる難しいというのは何に対しての事でしょうか。盛土は2mが制限と認識しておりました。法律を読んでいるわけではないので、認識違いかもしれませんが、先程言われた難しいというのは法令自体で何か制約があるということなのでしょうか。

(事務局) 今言われた開発行為はケースバイケースなので判断的な事は言えません。お話の開発行為や建築についてもそうなのですが、二宮町では許可を出せません。町には判断できる職員がいませんので、県での判断となります。

(住民) 県の判断となるわけですね。わかりました。

(事務局) 先程言われた今回の高さの設定が高い低いということは2回目の説明会の中でも言われましたが、今回設定した高さは都市計画提案制度という手法で変えることができます。これは、地域、地区の中で地区計画を決定してその中で制限を加える手法で、具体的には5000㎡以上の土地で、地権者の2/3以上の合意が必要となります。提案制度を利用して高さの制限を変える事は可能ですので、考えている方がいらっしゃいましたら町の方に言っていただければご協力したいと考えております。

(住民) 20m、30mさらには40mまで先程の提案制度により地区計画を策定できるということですが、これはいわば抜け道になってしまうのではないのでしょうか。

(事務局) 都市計画の根本には自分たちで将来のまちづくりを考えていくことがあると思います。私どもも都市の発展や都市の景観について総合的な判断によりまちづくりをしていきたいと考えています。もし、その制度が良くないということであれば、自分たちで地区をまとめてまちづくりを図って行って地区計画を制定するのもやぶさかではないと考えられます。

小田原市では高さ制限の上に地区計画をかけて、かなりの制限をかけた地区もあります。先程お話した富士見が丘三丁目では昨年度地区計画を制定しました。内容としては共同住宅を建てられないようにした事と土地の分割を40坪以上で行なうこと、高さを10m以内ということは今までは法によらない地区協定で行なっていましたが、都市計画決定を行ないました。

(住民) 今言われたことも十分考慮して話しているつもりですが、今回の設定高さは高いと思います。今のままですと前川のマンション問題と同様な状況になりかねないと思います。都心ならまだしも二宮町にはそんな建築物が必要かという話を住民から聞いていないのではないのでしょうか。住民の方はもっと低くという事を求めているはずなので、まだその声がないという事は住民の意見を聞いてないのではないのでしょうか。

(事務局) 意見として承りたいと思います。

(住民) きっと今回の話の前に町の将来像について決めるべきだったと思います。要所でこのように法制限をかけても一時的な対処でありまた同じ

様な問題が生じると思います。今の人口減少が進む二宮町において、マンションが建設される事は一番の打開策であると思います。人口が増え住民税が増えることはわかるが、果たして二宮町にそれがあうかは疑問が残りますので、今後の将来を見据えた構想を策定して行って、ベッタウンで行くのか、工業系を増やすのかをはっきりしていかないと、いずれ問題がでると思います。そのために住民合意をとっていく必要があると思います。そうするとベッタウンという話になると思いますが。

(住民) 今役場の下に住んでいるが 13mの設定では高い気がします。10mでもいいと思う。設定高さが低いという話は信じられない気がします。

(住民) 今設定している高さ 13mを 10m、15mを 13m、20mを 15mにするとかどうでしょうか。

(事務局) 先程言われた内容についてですが、今回は用途地域について設定していますので、例えば今言われた 10mとすると今現在一種低層で制限されていますので逆転現象が起きてしまいます。そのため設定の際は 10mより高い基準を考え今回の高さの設定となっております。高さの設定につきましては今後説明会や意見募集の中で出た意見を参考にしたいと考えています。

(住民) 提案制度でできるなら 20mで建ってしまうことがある。これからの少子化を止める事はできないと思うが、住みやすさでニーズが生まれてこないと思うので、高さ制限をかけるのはうれしい事だが 10mとしていただければという本音はあります。

(事務局) 先程将来的な話について、お話がございましたが、今回は高度地区の制定を目指しているところですが、今後のビジョンとしましては景観条例とまではいきませんが、開発の抑制を踏まえた条例を考えたいと思っています。今現在はそのように考えていますのでご理解いただきたいと思います。

(住民) 今回の高さ制限について一刻も早く制定していただきたいと思います。私の場合は 20mという高さが高いとは考えていません。やはり将来的に考えると駅前等その用途に見合ったものができることも重要と考えます。今日の説明会で低く設定してほしいと言われている方が多いですが、私は賛成ということを発言させていただきます。

- (住民) 今回と直接関係あるかわからないのですが海岸地帯区画整理区域についてはどのようになるのでしょうか。
- (事務局) 高さの制限がかかります。海岸地帯区画整理区域は今回と同じ様に都市計画決定をしているので手続を踏まないと変更はできません。昭和29年に計画決定され、全体で53haあり、50ha以上は県の都市計画決定であるので変更するにもなかなか難しいです。区画整理地内は階数の制限がかかりますが高さの制限がないため、高さを制限を考えています。
- (住民) 以前聞いた話ですが二宮町が立案すれば都市計画決定の廃止をすることができるということを聞いたのですが。  
今現在で50年以上経過し、何もしないまま進んでいるので、地区計画を制定する手法や海岸からの景観を守っていくなどして方策の転換を図ってほしいと思います。
- (事務局) 今、景観という話が出ましたが、過去の経緯での話のとおり難しいですが、できれば海岸地帯については廃止をしていきたいと考えています。風致地区の見直し等も考えて今後は両方についても色々考えていきたいと思います。また、今日皆様よりいただいた意見を一度持ち帰り審議したいと思いますのでよろしく願いいたします。

午後8時45分終了