

高度地区説明会概要

開催日時：平成19年6月26日（火） 午後7時00分～午後8時00分

会場：町立体育館 2階多目的室

出席者：住民 17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） 適用の緩和の中で大規模修繕というのがあるが、その際に高くできてしまうのではないか。

（事務局） 既存高さが20mあり、今回15mの制限がかかった時は15mまでは新築できる。大規模修繕や改築の際には既存高さまでできるということです。現在の高さより高くなることはありません。

（住民） 技術が向上しており、今回設定している20mの区域は商業利用化の意味が強いと思うが、マンションも建てられないわけではないと思います。その際の用途変更の場合は適用の緩和となりますか。

(事務局) 詳細については今後県と協議していくこととなりますが、現時点で建築物の高さの変更のない用途変更については認めざるを得ないと考えています。

(住民) 富士見が丘三丁目の地区計画について知りたいのですが。

(事務局) 富士見が丘三丁目は昭和 52 年に造成されました。用途地域は一種低層住居専用地域と一種住居地域であり、一種低層については既に 10m という高さ制限があります。小田原厚木道路と新幹線の付近は一種住居となっています。地区計画はある地区において住民の一定以上の合意が得られれば地区ごとに制限（建物用途や高さ等）を規定できます。富士見が丘三丁目では地区計画において全域 10m と設定されており、今回の高さ制限にて 15m と設定される場所も 10m の制限となります。地区計画区域の適用除外というのはこのような事をさします。また、二宮町で設定している地区計画のもう一つの沖ノ田地区では、15m という制限がかかっておりますが、用途が二種住居地域で 15m の制限となり今回は整合がとれております。

高さの設定に関して近隣商業地域は 20m では低いというご意見もいただいております。このように地区計画を制定すれば高さの制限を変える事も可能となります。

(事務局) 今回の陳情の中に景観条例をというお話がありましたが、景観条例を策定する際には景観計画をつくる必要があります。景観計画には色々策定しなければならない事があり、その整理をするには策定に時間を要し、難しい事が他市町村の事例よりわかっております。そのため、今回は高さの制限を行なって、この次と致しましては開発行為に関する条例について考えて行きたいと思っております。

(住民) 今言われた景観について時間をかけて条例化した市町村はありますか。

(事務局) 真鶴町ではまちづくり条例を策定し、その後景観条例を策定したようです。

(住民) 適用緩和について周辺に支障がないものとはどういうことですか。

(事務局) 既存不適格建築物の適用緩和についてですが詳しいことは今後調整していきたいと考えていますが、今同じ様に計画をしている京都市の例を紹介すると京都市では既存不適格の適用緩和を認めないようです。これはなかなか難しいことで憲法の 39 条に抵触するので、既得権が

あるものに対しては財産権がありますので適用の緩和を認めざるを得ないです。その際には緑地等の確保等の条件を付し認める方向にしたいと考えています。

(住民) 20mから高くもできるという話を先程されたのですが、二宮町の魅力は吾妻山だと思いますので、駅から見える吾妻山の景色を大事にしていきたいので、今後は吾妻山を守っていく方策を考えていただきたいのですが。

(住民) 都市計画の中で駅周辺は近隣商業地域ですので活性化をしていく区域です。まちづくりの方向の中で商業、工業、住宅の区域ごとに整備していくことが重要で、今言われた駅周辺地域の近隣商業を 20mと今回設定しています。

(住民) 屋外広告物、鉄塔の高さについてはどうなるのですか。

(事務局) 今回は建築物についての高さ制限です。今言われた広告物や鉄塔は工作物となり今回は制限の対象となっておりません。工作物は今現在県の判断となっております。今後景観についての計画を策定することとなれば町で判断することになります。

午後 8 時 00 分終了