

二宮都市計画高度地区の決定に関する質疑応答結果

(住民説明会における質疑応答の概要)

参加者 意見 1	スケジュールについてももう少し詳しく教えていただきたいのですが。
事務局 の回答	今回お示したスケジュールはまだ予定です。今回の説明会や県との協議により予定が変わる可能性がありますので、これを最短の予定と考えていただければと思います。
参加者 意見 2	用途地域により設定するというお話がありましたが、中里の防災コミュニティーセンター周辺で、幹線道路を挟んで近隣商業地域と一種住居地域というように、用途地域が違うのはなぜですか。
事務局 の回答	用途地域を設定する際に、既存の街並みを考慮して設定してあります。
参加者 意見 3	今回の計画で海岸地帯区画整理区域の扱いはどうなっていますか。
事務局 の回答	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を踏まないに変更はできません。昭和 29 年に計画決定され、全体で 53 h a あり、50 h a 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。区画整理地内は階数の制限はありますが高さの制限がないため、高さの制限を考えています。
参加者 意見 4	二宮は以前より乱開発が盛んという事を聞いていた。今後の開発の対策については考えているのか。景観を考慮に入れ対策を講じる必要があると考えるのだが。
事務局 の回答	町へ出された陳情に「景観条例の制定を」という話がありました。景観条例を策定するには様々な要素があり、かなりの時間を要します。そのため今回は高度地区を制定することとなりました。現在は開発に対しては町の開発指導要綱により対応しています。要綱において景観も考慮に入れ対応しておりますが、今後の対応としては開発行為に関しての条例を制定したいと考えています。
参加者 意見 5	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 の回答	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ので、現在の高さより高くなることはありません。
参加者 意見 6	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 の回答	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。

参加者 意見 7	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 の回答	<p>富士見が丘三丁目の用途地域は第一種低層住居専用地域と第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。</p> <p>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 と設定されるところも 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、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いますが、用途が第二種住居地域で 15m の制限となり今回は整合がとれております。</p> <p>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が、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。</p> <p>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、この次としては開発行為に関する条例について考えていきたいと思っております。</p>

参加者 意見 8	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 の回答	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。

参加者 意見 9	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 の回答	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ていないようです。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のです。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。

参加者 意見 10	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。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。
事務局 の回答	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、今回、駅周辺地域の近隣商業を 20m と設定しています。

参加者 意見 11	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 の回答	今回は建築物についての高さ制限です。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。

参加者 意見 12	高度地区について、県の担当は何課となるのか。
事務局 の回答	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。

参加者 意見 13	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 の回答	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。

参加者 意見 14	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 の回答	大多数は町民の方です。町外の方は学識経験者、平塚土木事務所所長、警察署長です。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。

参加者 意見 15	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 の回答	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。

参加者 意見 16	陳情が引き金になっているのに、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 の回答	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。

参加者 意見 17	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。
--------------	--

参加者 意見 18	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 の回答	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。先程申し上げたように公募の方も委員に入っていていただき、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。
参加者 意見 19	<p>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。今回のように会議だけで決めてしまわずに、その上で案を策定するという事ではないか。</p> <p>今回は集合住宅だけのことなのでしょうか。戸建て住宅には関係ないのでしょうか。</p>
事務局 の回答	<p>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。高い建物が建つと紛争が起きますが、建物を建てる際の建ぺい率や容積率、日陰の規制により大規模な土地でなければ抑えられます。しかし、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。</p> <p>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。</p>
参加者 意見 20	<p>高さの設定基準はどのように考えていますか。</p>
事務局 の回答	<p>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。その上の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と考慮し13mと設定しました。</p> <p>住居地域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。</p> <p>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。なお、大磯町は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。</p> <p>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。なお、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、二宮とではやはり状況が異なるということで20mとしています。</p>
参加者 意見 21	<p>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にしたいのですが。</p>
事務局 の回答	<p>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。</p>
参加者 意見 22	<p>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、審議会でも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。しかし、施工してみると実際に高い等の反対は特になかった。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</p>

	後益々町は衰退していくと考えられる。
事務局 の回答	意見として受け止めさせていただきます。

参加者 意見 23	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 の回答	住民の意見は説明会や意見募集をかけて聞いておりますので、十分やっていると思います。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。

参加者 意見 24	高さを制限しても土地を盛り上げてどんどん高くなってしまわないのでしょうか。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 の回答	盛土をして高さを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。

参加者 意見 25	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。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のでしょうか。
事務局 の回答	<p>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は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の判断となります。</p> <p>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。</p>

参加者 意見 26	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 の回答	<p>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。</p> <p>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。また、富士見が丘三丁目では昨年度地区計画を制定しました。今までは法によらない地区協定で行っていた「共同住宅は建てない」、「土地の分割は40坪以上で行なう」、「高さは10m以内」等の内容の都市計画決定を行ないました。</p>

参加者 意見 27	言われたことも十分考慮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じ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 の回答	意見として承りたいと思います。

参加者 意見 28	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。
参加者 意見 29	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 の回答	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とすると現在第一種低層住居専用地域で制限されており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。

参加者 意見 30	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 の回答	先程将来的な事について、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あり、今後のビジョンと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。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っています。

参加者 意見 31	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さ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。
--------------	---

参加者 意見 32	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 の回答	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 53 h a あり、50 h a 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、高さの制限を考えています。

参加者 意見 33	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 の回答	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と併せて色々考えていきたいと思っています。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っていますので、よろしくお願いいたします。

(E メール・郵送・ファクシミリによる意見)

意見 1	計画の意図や目的が不明確です。 町において「良好な住環境や秩序ある都市景観の維持」が定義されていないなかで、計画を発表されても町民は明確な判断ができません。
事務局 の回答	「良好な住環境」や「都市景観」は、それぞれに個人的な見解の相違があり定義付けが困難で当町においても苦慮しているところです。 しかしながら、今回このような計画をした背景には、1つのマンション建設を発端に、町民の皆様から「建築物の高さ制限」や「景観条例の制定」について二宮町議会へ陳情があり、町民の代表である議会において審議の結果、趣旨採択されたことから、中高層建築物の建設が少なからず、町民の皆様の住環境を悪化させる要因になりえると考え、当町役場内での協議を行うとともに、二宮町都市計画審議会臨時委員会にて検討をしていただいた結果が、現在、町広報にて明示させていただいている素案となっています。

意見 2	高度制限の数値が実態と合いません。 高度制限が 20m の地区に階高が 2.5m 程度の建物を建てると最高で 8 階建ての建物が建つことが可能になります。 二宮町には現在まで、階数が 5 階建ての建物が最高であり既存の市街地は独立住宅がほとんどであるなか規模の大きな集合住宅の建設は、町民の多くが感じる「良好な住環境や秩序ある都市景観の維持」とは相反するものであります。 高度制限のような数値の設定では開発主体に数値の限度一杯まで開発行為が可能であると明示していることにほかなりません。 にのみや総合長期プランにおいて町の姿を「低層住宅を主体とした完成で良好な住宅地」と明記されています。
事務局 の回答	今回の素案作成においては、建築物の階高は、1 階層あたり 3.0m と考えて各地域の建築物の最高限度を計画しています。このことについては、現時点で町内にある建築物の階高が約 2.8~3.2m であること及び神奈川県内の高度地区決定をしている市町村に階高の考え方を伺い 3.0m に設定いたしました。 具体的には、今回 13m を予定している区域では概ね 4 階程度、15m を予定している区域では概ね 5 階程度の建築になると予測しています。 また、「にのみや総合長期プラン」については、今回 13m 及び 15m を予定している地域を住宅ゾーン、20m を予定している地域を商業ゾーンとして位置づけています。ご指摘の「低層住

	<p>宅を主体とした閑静で良好な住宅地」とは、先にお示した住宅ゾーンについての町の姿と考えています。</p> <p>なお、「このみや総合長期プラン」に基づく個別計画として、都市計画法第6条の2に規程される「整備、開発及び保全の方針」では、住宅地は、低層住宅を主体とした居住環境の維持、商業地については、都市基盤整備を推進しながら土地の高度利用を図ることが明記されています。</p> <p>このような計画をもとに関係者で検討をした結果、住宅地については既存住宅の高さ等を考慮して、13m と 15m に、商業地については、戸建て住宅主体の町において、最小限の高度利用が図れることを考慮して 20m の制限内容となりました。</p>
--	--

意見 3	<p>地域地区の見直しを求めます。</p> <p>地域地区を設定した時から時間が経ち実態とそぐわないところが散見されます。</p> <p>低層住宅を主体とした町を目指すのであれば地域地区の設定を見直すべきです。準工業地域に大規模なマンションが建設されている実態をどう説明するのですか？</p>
事務局の回答	<p>ご指摘のとおり用途地域を始め町内の様々な地域地区については当初決定より時間が経ち土地利用の変化が見られるところがあります。</p> <p>このことについて、都市計画決定権者である神奈川県では一定期間毎に県内一斉で見直し作業を行っていますが、用途地域の変更は、各土地で建築できる内容や高さ等、土地利用の制限に大きな影響があることから、出来る限り個人の財産価値に影響が出ないようかたちで現状の用途に変更するように苦慮しているところです。当町といたしましても今後の見直しの際に出来る限り現状に即し、町の将来プランに対応できるかたちでの変更ができるように神奈川県と協議していきたいと考えています。</p> <p>なお、準工業地域に建設されるマンションについては、過去より工場としての土地利用がなされていた場所に、今回初めて住宅が建設されているものなので今後、マンションに住まわれた方々が土地所有者になる等、当該地が今後も住宅としての利用がなされるであろう担保が確認でき次第、住居系の用途に変更するように神奈川県と協議していきたいと考えています。</p>

意見 4	<p>景観条例を施行し都市景観の定義を明確にしてください。</p> <p>多くの町民は高度制限にて大規模な開発が抑制できるとは思っていません。</p> <p>町の将来の姿をイメージしながら景観条例を施行して町民とともに素敵な町を創っていきませんか？</p>
事務局の回答	<p>当町でも高度地区を都市計画決定することで大規模な開発を抑制できるとは考えていませんが、建築物の高さを制限することで周辺に居住する方々の住環境を保全できるようになると思います。</p> <p>また、景観条例については、住民の皆様から町議会へ陳情が出されたことも踏まえて必要性を感じているところですが、神奈川県内の景観条例策定済みの市町に話を聞いたところ、各市町ともに「景観の定義」や「わが町の景観」というところから、住民参加型で協議をして策定までに3年程度を要しているとのことでした。</p> <p>当然、当町においても住民の皆様と協働で検討して行きたいと考えています。</p>

しかしながら、近年の社会情勢などからマンションに対する需要が増加するとともに、当町においてもマンション建設業者が建設地を求め調査に来庁する人数が日々、増加している現状及び現在建設しているマンションと同等の敷地が町内に多数点在していることを考慮すると、景観条例を施行するまでの期間に、数多くのマンション建設が施工される可能性が十分に考えられるため、早急な対策として検討した結果、高度地区の決定を計画することとなりました。

意見 5

現状の高さに対する制限がどの程度のものかは知りませんが、あまりにも酷すぎる制限ではないかと思い、意見させていただきます。

何故、町中で建物を建てられそうな所すべてに制限をかけてしまうのでしょうか？

景観をまもりたい所って、吾妻山と海岸周辺ではないのですか？

メリハリ付けないと人口が減ってお金が無くなって何もまもれませんよ？

確かにマンションが無秩序に建てられると、景観を損ねる可能性は考えられます。

しかし、高さを制限すれば景観がよいのでしょうか？

駅前の道路が細くて危なかったり、道路が未整備で無駄な土地がこまごまあって荒れていたりするほうがよっぽど景観が悪かったりしませんか？

この町は道路が貧弱で駅周辺などは目も当てられないほど酷い道路しか存在しないといっても過言ではありません。

そんな道路を拡張したり、駅前の区画整備をしたりしないと景観は悪いし、町の人口および二宮駅利用客は減る一方ではないのでしょうか？

道路拡張や区画整備を行なうにあたって、あまりにも低い建築物の高さの制限では、地権者は絶対に協力しないのではないのでしょうか？

土地を引っ込めるだけでは損しかないでしょう？

国や県の補助制度を使って、区画整備して多少の高層化でもしないと道路なんて整備できないのではないのでしょうか？

お金の無い町なのに、さらに人口を減らすようなこととしてどうするんですか？

論外な計画だと思います。

所得税を減らして住民税を増やす仕組みにかわったということは、人口が減ってゆく自治体はどんどんお金が無くなってゆくってことではないんですか？

この町は二宮駅に快速系の電車を停車させたいのではないんですか？

それなのに人口が減るような計画を立ててどうするんですか。

周辺自治体から二宮駅へのアクセスを良くする道路を整備して二宮駅の利用客を増やすなどの前向きな計画は立てられないのでしょうか？

利用者が増えれば快速の止まる可能性だって高くなるし、快速が止まれば人口だって増えますよね。

二宮から若者が出て行ってしまうのなんて、電車がどんどん不便になってるからですよ。

だいたい3万人の乗降客がいる駅って普通もっと店とかあって活気がありますよね？

なんなんですかこの町の駅前は何やってんですか二宮町は？

高さ制限の考案なんてものに無駄な時間をかけてないで、早くラディアン裏の土地を買って二宮小学校を移転させて、駅前の再開発でもやるべきですよ。

さらに工業団地を拡張して藤田電気さんに好条件で移っていただくとかして、駅周辺を活気

	<p>付けるような計画はできないのでしょうか？</p> <p>この町がこれ以上酷い計画を立てないことを願います。</p>
意見 6	<p>高さ制限は良いことだと思います。私も3年ほど前にこちらに来て、環境の良さから住みはじめました。また駅前にパチンコ店などがなく、高さの低く空が広い町並みは、これからも大切にすべきと考えます。</p> <p>また昨年からの話題となっている吾妻山南側へのマンション建設も関心をもって見ています。私は当初から反対で、許可があるまえから施工に入るような業者は、二宮町のほかの町民のことを全く考えていないと言わざるを得ないと思います。</p> <p>今回の高さ制限が、国府津ダイヤモンドマンションや上記の吾妻山のマンションなどを事前に防げるものになることを切に願っています。</p>
意見 7	<p>良好な住環境や秩序ある都市環境の維持を目的に、都市計画法によって建築物の高さの制限を早急に行うことは、二宮町のまちづくりにとって良いことだと思います。</p> <p>また、説明会での発言で今後造成行為、開発行為の条例も作りたいということにも大いに期待しています。</p> <p>そして、二宮町に住みたい、住んで良かったと感じる住環境や都市環境を町民と協働で作りあげてほしいと思います。</p>
意見 8	<p>それぞれの地区の最高限度額基準の根拠を明確にし、湘南の青空のもとに低層戸建て住宅地が広がる二宮の良さを守るために、基準値を低くしてほしいと思います。</p>
意見 9	<p>第3種高度地区は二宮の顔とも言えるべき駅周辺であったり、景観上山や緑をバックにかかえる地域です。二宮町に住みたい、住んで良かったと感じる魅力ある町にするには、山の稜線や湘南の青空をふさぐ高い建築物は極力排除してほしいと思います。</p> <p>特に二宮の貴重な財産である吾妻山の景観をさえぎらないでほしいと思います。</p> <p>駅周辺に高い建築物を建設することが活性化につながるとは思えません。高い建築物を整備し、商業施設だけで採算があうとは思えませんので、住居併用であったりした場合、利便性で当初入居は望めますが、古くなった場合は、他に移り、空きが多くなったり、問題化するのではないかと思います。</p> <p>また、空き店舗になったビルに飲み屋や風俗店などが入ってきて、人が近づきにくい場所になってしまうと、ますます衰退するのではないかと思います。</p>
意見 10	<p>高さ制限を超えている既存建物について大規模な修繕、模様替えをする場合を全て適用除外とすると問題が生じるのではないかと思います。</p> <p>「防災上など緊急を要する時」などの条件を付与した方がよいと思います。</p>
意見 11	<p>今回は早急に対応する必要があり、町民と十分検討を深めることができなかったと思います。今後さらに検討を深め、改正できる余地や体制を整備してほしいと思います。</p>

意見 12	建築物の塔屋、広告塔等の扱いはどうなるのか？
事務局 の回答	今回の高度地区決定については、建築物の高さの最高限度を制限するものですので建築基準法で建築物と判断されないもの（工作物等）については該当しません。

意見 13	適用緩和・適用除外がもうけられているが、以前に建築した建築物は認められ、又、公共の建物は除外とはどういう事か？即ち、公共と民間で差を付ける、既存と新規で差を付けるとは不公平ではないか？皆で決めたことなら、そんな不公平にせず公と民も同じくすべきだし、既存も新規も同じくすべきだろう。既存も建替えの際には、同じルールにすべきだし、公は適用除外とは民より偉いと考えているのか？ふざけるなど云いたい。
事務局 の回答	既存不適格建築物の緩和についてですが、これにつきましては日本国憲法第 39 条に基づく建築基準法第 86 条の 7 において記載されているとおり関連法において、その緩和を認めていることにより当町の決定する高度地区につきましても緩和を認めているものです。 また、適用除外の「公益上必要な建築物」とは、都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号、同法政令第 21 条に示されているものと考えています。この法で認められているものは、単に公共施設だけでなく、民間事業者が様々な法で認められ建築する建築物も含まれています。

意見 14	この様な重大な（財産権の侵害とも云える）事を決めるのに突然降ってわいたような町の姿勢は疑問である。この案は、町役場の誰が（又は誰が中心となって）作成したのかと問いたい。 この様な案件はもっと幅広く、そして時間をかけて決めて行くべきものとする。即ち、各々の分野の専門家（例えば、不動産、建築士、自治会長、弁護士等）で委員会等を組織して、その中で議論し作成すべきとする。又、町民の意志が反映されていると思えず、町役場の担当が、他の市町村のまねをして、ただ作成したとしか考えられない。 この様な行政の進め方（即ち、1～2ヶ月前に広報にてお知らせがあり、3つの場所で説明会を開催して、はい完了）は納得できない。
意見 15	国としては、規制緩和の方向に動きつつ、又、その一環として都心部の建築緩和も少しずつ方向付けされている中で、又、小さな敷地を所有する方々にとってありがた迷惑なものである。この様な規制をすることは時代に逆行しているし、逆に将来我々町民を苦しめることは目に見えている。この様な町行政の姿勢では、町民は少しずつ他市町村へ移動していくだろう。そして、その資産価値も下落するだろう。
意見 16	町の財政状況は楽ではないと聞いている（花火大会でも町民の徳志を望んでいる他）。企業及び若い方々が他市町村に流れればこの二宮町は活力を失い、そして老人の町となり、益々財政の逼迫が予想される。もっと大きな視点で捉え考えるべきで、担当者任せにするような町行政に疑問を持つものである。
意見 17	町行政に於いては、法律、建築、不動産の専門家は不在と聞いている。専門家が不在なのに素人がこの様な案を作成して、町民に短期間にて示すとはその姿勢は強制とも取れるし、町民は愚民ゆえどうせ分からないからとバカにしているとしか思えない。
意見 18	よって、広報等によってこれから約 1 年かけて I もっと数多くの説明会を開催する。

	<p>II 意見を平成 19 年 7 月 2 日までではなく約半年間延長する。</p> <p>III 各々の意見を（広報等にて）公表する。</p> <p>IV 平行して委員会を設け法律的、不動産的、建築的、地区的等の各方面より議論して頂く。</p> <p>V それらがまとまった時点で整理し、行政の案として議会で議論してもらい決める。</p> <p>I～Vの流れに沿って決定されないのならば、町民の意見、要望を反映された案とは呼べないだろう。坂本町長の姿勢を問いたい。又、上記の意見に対し、その回答を聞きたい（広報のみやでは意見に対する回答をする事が示されていないので）。</p>
意見 19	<p>最後に、この素案の進め方等のスケジュールが示されていない。一応の予定も示すべきと考えるのがいかがか。</p>
事務局の回答	<p>今回、二宮町として高度地区を都市計画決定することになった背景には、1つのマンション建設を発端に、町民の皆様から「建築物の高さ制限」や「景観条例の制定」について二宮町議会へ陳情があり、町民の代表である議会において審議の結果、趣旨採択されたことから、中高層建築物の建設が少なからず、町民の皆様の住環境を悪化させる要因になりえると考え、当町役場内での協議を行うとともに、二宮町都市計画審議会臨時委員会にて検討をしていただいた結果が、現在、町広報にて明示させていただいている素案となっています。</p> <p>このような経緯で現在に至っており、町民の意見を受けた二宮町議会の判断が大きな要素となっています。</p> <p>また原案の作成については、ご指摘のとおり当町には専門の職員が在職していませんので、神奈川県の特任職の方々に指導を仰ぎながら都市計画審議会臨時委員会にて精査していただきました。</p> <p>以上が作成の経緯ですが、現在、国ではご指摘のとおり、都市部に対する規制緩和ををする一方で、都市近郊地域については景観に配慮した都市づくりを推進するように平成 17 年 6 月から景観法が施行されています。この法律により、各々の市町村が守るべき景観のために建築物や工作物等の建設を規制するような条例を制定して、地域社会の健全な発展に寄与することとなり、神奈川県内の全市町村が、この景観条例について検討を開始しているところです。</p> <p>当町においても都市近郊地域であることから、規制緩和よりも景観法に基づく条例制定を検討するように国や県から指導されている現状にあります。</p> <p>また、先に述べたとおり二宮町議会に提出された陳情にも、この景観法に基づく条例制定について早期制定要望があったことから、景観に対する町民の意識が高いことと感じています。</p> <p>最後に今後のスケジュールですが、現在、説明会及び意見要望を実施した結果を取りまとめています。今後は、神奈川県との原案協議を行い、8 月中旬～下旬にかけて都市計画法に基づく法定縦覧を行い最終案としての皆様の意見を伺います。その後、都市計画審議会の議を経て、神奈川県との法定協議に移り、10 月には、告示していきたいと考えています。</p> <p>（このスケジュールについては、近日中に町ホームページに記載したいと思います。）</p>