

意見書の要旨

多摩都市計画高度地区の変更に係る都市計画原案を平成22年2月26日から3月11日まで公衆の縦覧に供したところ、多摩市街づくり条例第33条第3項の規定により、1通の意見書の提出がありました。その意見書の要旨とそれに対する市の見解は次のとおりです。

名 称	意見書の要旨	市の見解
多摩都市 計画 高度地区	<p>1. 市長が上から線引きする都市計画でなく住民が主役のまちづくりへの転換を求めます。</p> <p>豊ヶ丘地域は、一部を除き11階建と5階建てマンション群が併存する分譲と賃貸の団地群の混在する地域となっており、2,200戸が団地管理組合を構成しています。当地域は、第1種中高層住居専用地域、斜線制限型高度地区に指定されています。当地域住民は、まちなみや景観保存をはじめ住民本位のまちづくりを求め、開発計画などへの対応などさまざまなかたちで住民運動を進展させています。したがって今後、乱開発の懸念に対しては、現行斜線制限、現行法令にもとづく日影規制等をはじめ住民参加によるまちづくりの取り組みを進展させることが最大の行政課題となっており、市長が線引きする都市計画制度から住民が主役のまちづくりへの転換こそが求められています。いま必要なことは市まちづくり条例をはじめ、都市計画制度としての住民参加のほか、住民による景観計画の提案、公園や道路についても計画段階から住民が参加する等住民参加を広げることが自治体の責務となっているではありませんか。</p> <p>2. 団地ごとの相違を無視する一律線引きが住民に誤解を与えるおそれがあるので団地ごとに図示し正確を期すよう求めます。</p> <p>豊ヶ丘地域内の戸建て住宅地区と隣接団地の建て替え計画との調整が将来問題となるケースが想定されますが、団地では35mまでのマンションが建つ計画が可能であるのに対し、市は23m高さ制限だと図示説明しているのでは住民に混乱を生むこととなる。住民に誤解を与えないように、図表示も団地ごとに示すよう改善を求めます。</p> <p>3. 団地建て替え計画への都市計画制度上のいっそうの工夫、運用上の発展を求めます。</p> <p>豊ヶ丘地域における今後のまちづくりの中心課題は、分譲団地の建て替え計画です。ニュータウン開発計画は高齢化少子化の社会変化に対応できない欠陥を内在しており、大規模な団地の再生が避けられません。団地のスラム化を防ぎ、社会的優良資産としてそれを発展させるまちづくりのために、住宅基本法や新バリアフリー法の主旨を満たす将来の住宅需要に応えるための都市計画制度上の工夫、デイサービス施設等高齢者福祉施設併設の団地建て替え計画等への国や都の支援、それらに対応する市の新施策が求められています。</p>	<p>1. 近年、法定範囲内の建築行為等であっても建築トラブルは増加しており、住環境を保全できないリスクが大きくなっています。</p> <p>併せて、こうした建築紛争の発生は、事業を進めようとする側にとっても不確定要素となるため、安心して取り組めない状況があるものと考えています。市全体を対象とするルールは、双方にとって必要なものと考えています。</p> <p>また、今回の提案では、一定要件を満たす良好な住環境の誘導が可能な場合、高さの規制値を地区計画で別に定める特例措置も用意しており、建替え事業などを行う際に、地域住民の合意を前提とした計画が出来ることとしています。</p> <p>多摩市街づくり条例では、これら住民が主体となった街づくり計画を策定する際に必要な手続きを定めると共に、専門家の派遣や活動を支援しています。</p> <p>2. 建築物の高さの最高限度を指定する区域や、条件に応じた運用として制限値の緩和制度を設けることについては、たま広報や多摩市公式ホームページでお知らせしております。</p> <p>一定の敷地規模があり、周辺環境に配慮がなされた良好な建築計画となる場合には、建築物の高さの制限値を緩和するものですが、一律に認めるものではありませんので、それについては図表示しておりません。</p> <p>今後とも、市民への説明用資料についてはわかりやすい表現に努めます。</p> <p>3. 団地の建て替えが今後のまちづくりの課題であることは市としても十分に認識しております。</p> <p>建て替え事業の成否は、区分所有者の合意形成はもとより、建て替え計画と、周辺の居住環境との調整が重要な点であり、この課題解決には地域としての合意が不可欠と考えております。このため、市としては地区計画制度の活用を考えております。</p> <p>また、団地の建て替え支援策として、国庫補助金制度の活用により国や都、市の金銭的支援を受けられる場合があります。</p>