

## 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の案を平成22年8月24日から9月14日まで公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、1通（1団体）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	意 見 書 の 要 旨	多 摩 市 の 見 解
多摩都市計画 高度地区	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対意見に関するもの なし</p> <p>III その他の意見 「山王下地区」については、下記の改善を求めます。</p> <p>1. 山王下一、二丁目各地内は、山王下地区地区計画の決定により、そのほとんどが「複合地区」に指定され、業務施設の集積地区に位置づけられています。その土地利用の方針には、周辺の緑豊かな住環境と調和し、・・・業務施設と居住機能等の複合機能の形成を図るとされ、地区施設の整備の方針には、丘陵斜面の緑の連続性を保全し、丘陵地らしさのある景観の維持を図るとされ、建築物等の整備の方針には、丘陵地の緑をはじめ、地区周辺の環境と調和、配慮した・・・とされています。</p> <p>この地域は敷地面積が広大であり、大規模建築の出現が懸念されています。せっきく絶対高さ制限23mの指定を受けても緩和基準を適用すれば29mから35mの高さまで建築することが可能となる。この緩和基準を設けた主旨は、今後の住宅団地の建て替えを視野に入れたもので、業務施設の建築物にまで適用すれば、企業利益を優先し、都市計画案の主旨に反して良好な住環境の保全がそがれ、地域住民と事業者間のトラブルの元凶となり兼ねない。緩和基準がかえって環境破壊・住民紛争等の火種となることを危惧するものです。よって、山王下地区の緩和基準は、適用除外とする特例を設けることを地域住民として強く求めます。</p>	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対意見に関するもの なし</p> <p>III その他の意見</p> <p>1. 今回の絶対高さ制限は、都市計画法における高度地区によって定めるものです。周辺環境と調和した秩序ある街並みの形成を図ると共に、建築紛争の予防を目的とし、市街地の活性化を図る必要がある高度利用を図るべき駅周辺区域および第一種低層住居専用地域を除く市全域を指定対象とします。</p> <p>運用にあたっては、一定の規模を有した土地においては、絶対高さ制限を緩和する特例を設けておりますが、その場合には、敷地の周辺環境に対し一定の配慮が図られているものについて認めるものです。</p> <p>そのほか、地区計画等の区域内の特例を設けており、都市計画法における地区計画等によって、それぞれの地域特性に応じた地区に相応しい高さ数値を地区住民等によって個別に定めることができるものとしています。</p> <p>なお、当該地区は「山王下地区地区計画」が決定されていますが、建築物の高さの最高限度は定められていません。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	多 摩 市 の 見 解
多摩都市計画 高度地区	<p>2. 山王下地区に建築される業務施設は、その施設によって屋上面積の67%もの設備機器スペースが設置される事例が確認されており、機器周りに設ける「冠壁」(目隠し壁)は高さ6.5mもの巨大なものになる。高さ23m制限地区は、その高さの28.3%もの冠壁が建築基準法上の「建築物ではない」とする理由だけで、野放し状態になろうとしている。「冠壁」は、地上や他の建築物からの景観に配慮するためとしているが、地域住民からすれば、眺望障害、通風障害、日照障害等となる「遮蔽物=建築物の付随物」以外のなにものでもない。高さ制限の導入目的は、周辺環境に調和した建物にし、良好な住環境と街並み景観の維持・保全、建物高さに関する近隣トラブルの予防であるはずである。実際に巨大な「冠壁」による近隣トラブルが発生している現状を踏まえ、山王下地区に建築される業務施設においては、「一定の許容面積を超える」屋上付随物は、絶対高さ制限に含めることを地域住民として強く求めます。</p> <p>3. 山王下地区における業務施設の説明会は、「説明会の回数稼ぎ」で終わり、何も改善されないまま地域住民の意向は無視され、ずるずると建築確認申請まで進んでしまうのではとの危機感を募らせています。今後も同様な大規模建築の出現が懸念されており、当地区における業務施設の建築にあたって、都市計画案には、現在の地域住民と事業者との話し合いに加え、「地域住民の承諾等」も条件とすることを強く求めます。</p>	<p>2. 都市計画法における高度地区は、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものであって、建築物にあたらぬものは、今回の絶対高さ制限で規制されるものではありません。</p> <p>「建築物」は、建築基準法第2条第1項第1号で定義されており、建築物を建築しようとする場合には、建築主事(多摩市では、東京建築指導事務所)の確認が必要です。</p> <p>3. 建築物は、各種法令や条例で定められた建て方のルールに従って建築されるものですが、今回の絶対高さ制限は、都市計画法における高度地区で建築物の高さの最高限度を定めるもので、建築における地域住民との話し合い等の手続きを規定する趣旨のものではありません。</p> <p>なお、市では、多摩市街づくり条例を制定し、開発事業において、近隣住民への周知など必要な手続きを定め、開発事業者に対して、地域で推進する街づくりを実現するために必要な助言及び指導を行い、開発事業をめぐる紛争の予防及び解決に努めています。</p> <p>また、東京都では、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開並びに紛争のあっせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的として、「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」を定めています。</p>