

指定方針(案)に対する意見の再募集に寄せられたご意見に対する市の考え方

「都市計画における建築物の高さの最高限度（絶対高さ制限）の指定方針（案）」に対する意見の再募集を平成21年11月5日から11月20日に実施し、4人の方からご意見をいただきました。お寄せいただいたご意見と市の考え方は以下のとおりです。

▽意見の件数（人）

提出方法	人数
ファクシミリ	1人
ホームページ応募専用フォーム	3人
合計	4人

▽お寄せいただいたご意見の概要と市の考え方

No.	意見の概要	市の考え方
1	<p>指定方針(案)の絶対高さ指定数値について見直してほしい</p> <p>総合的には賛成です。ただ多摩市の特異性を行政にも反映させなくてはなりません。</p> <p>どこからの高さかが不明です。建物に接する車道から〇〇メートルとする必要があります。多摩市のニュータウン地域は、全国でも稀な歩道と車道が区別され、車道と歩道の高さがかなり違うところが多い設計になっています。歩道からの高さを基準にすると予想以上に高い建物が出来てしまう恐れがあります。あくまでも車道からの高さを基準にすべきです。</p>	<p>建築物の高さは、建築基準法施行令第2条に定められており、地盤面からの高さによるとされています。また、地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう、とされています。</p>
2	<p>指定方針(案)に反対である</p> <p>豊ヶ丘分譲団地において今回の新指定案は現存11階建てマンション群との公平性を欠き、住民の権利としての利用可能容積率を奪われることとなり、その逸失利益は巨額となる被害を受けることとなるものであり、今回の新指定案を受け入れることはできない。</p> <p>近い将来11階建てマンションを含む自由な団地建て替えをするにあたりその計画に重大な影響を及ぼし、負担を増大させることが想定される。以上が反対意見の主旨である。</p>	<p>指定数値は、指定容積率や建築物の高さの現況等を勘案して定めています。</p> <p>また、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、制限値の緩和制度を設けています。</p>
3	<p>指定方針(案)の絶対高さ指定数値について見直してほしい</p> <p>次のようにより厳しい高さ制限に見直す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・17メートル⇒15メートル以下に見直し ・23メートル⇒20メートル以下に見直し ・29メートル⇒25メートル以下に見直し <p>第一種中高層住居専用地域は、第一種低層住居専用地域とほとんど変わらない住居構成である。よい街並みを保全するため、第一種低層住居専用地域並みの高さ制限を設けるべき。10～12メートル上限とする。</p>	<p>指定数値は、指定容積率や建築物の高さの現況等を勘案して定めています。</p> <p>なお、平成19年度に実施した多摩市土地利用現況調査では、第一種中高層住居専用地域の宅地利用率は、集合住宅が52%、独立住宅が5%となっています。</p> <p>一方、第一種低層住居専用地域の比率は、集合住宅が</p>

No.	意見の概要	市の考え方
		13%、独立住宅が 78%となっており、全市域的に見て土地利用状況は異なっていると判断しています。
4	<p>町会住民は、2005 年末に、多摩南野交差点角の高層マンション建設計画を告知されて以来、当該建物の建設反対運動に町会全体で取り組んできた。豊かな緑と景観に恵まれた南野地区に立つ 15 階建建築物の異様さを訴え、又これを発端に高層マンション群が南野地区に出現することを危惧した私達は、市及び都に対し、法的拘束力のある高さ制限を設ける等、この優れた景観や住環境の破壊を阻止するための足掛かりを求めて要請行動を行ってきた。しかし、行政当局の回答は「法的な規制がない以上、解決は業者と住民との協議に委ねる」であった。当時、旧公団所有の土地売却を契機とした高層マンション建設が隆盛を極めており、紛争が市内で多発していた。これに呼応して「多摩市街づくり条例」が制定されたが、法的拘束力がなく、この後も高層建築計画が次々と実行に移された。行政の無力を痛感した私達は、自らの力でこの問題解決に取り組むことを決意し、闘いを展開してきた。3 年半に及ぶ闘いの後、2008 年末には不本意ながらも建築主と合意し、一応の結論を見るに至った。</p> <p>今後このような問題が市内各地で発生する可能性は十分予想される。当該地区住民が私達と同じ苦しみを二度と味わうことがないことを切に願う。</p> <p>「周辺の住環境と調和した街並み形成や建築紛争防止を図る一定のルールづくりが必要」という本方針の趣旨を極めて重く受け止め、この方針を忠実に実行すべく誠実かつ真摯に取り組んでもらうことを切に要望する。</p>	市としては、周辺の住環境と調和した秩序ある街並みの形成を図っていきたいと考えています。