

高度地区(素案)等に関するパブリック・コメント(意見募集)の結果をお知らせします。

1 高度地区(素案)

市では、「高度地区」を指定するにあたり、市民の皆さんから意見を募集するためにパブリック・コメントを実施しました。その結果、2 団体と19 人の方から108 件のご意見をいただき、ありがとうございました。いただいたご意見についてその要旨に応じ 6 の項目に分類、整理し、市の考え方をまとめましたのでお知らせします(紙面の関係で意見募集結果は抜粋で掲載しています)。

意見募集結果の全文については、市ホームページに掲載するほか、市役所市政情報コーナー、内間木支所、各出張所、各公民館、図書館(本館・北朝霞分館)および市役所都市計画課で閲覧できます。

また、パブリック・コメント以外にも説明会開催時にご記入いただいた、「意見記入シート」では20通36項目、「その他の意見」として2 件、4 項目のご意見をいただいています。いただきましたご意見は今後の参考とさせていただきます(要旨は下欄参照)。

問い合わせ／都市計画課 内線2512 ☎048-463-2518(直通)

実施結果の概要

○期間／10月2日(木)～31日(金) ○提出者数／2 団体と19人 ○6 の項目に分類した意見数／108件							
1 高度地区	①区域	15件	→区域設定、区域ごとの高さ設定に関するもの	2 全般	⑤説明会	12件	→説明会や事前周知に関するもの
	②説明会	1 件	→説明会の資料、内容に関するもの				
	③素案	31件	→素案に関する基本的、総括的なもの、資料に関するもの	3 その他	⑥その他	44件	→上記項目に属さないもの
	④特例	5 件	→特例許可に関するもの				

高度地区素案に関する意見の要旨と市の考え方(抜粋)

ご意見の要旨	市の考え方
①高度地区 「区域」	
もっと細かく	高さの最高限度につきましては、用途地域制度との相関を図るため、現在指定されている容積率ごとに高さの制限値を設定いたしました(既に10m の高さ限度の定めがある第一種低層住居専用地域の100%を除く)。 今回の高度地区指定は住環境の保全や良好な街並み景観の創出などを主眼に、さまざまな高さの建築物が混在して形成されている現在の市街地と調和したまちづくりを進めるため、市全域をとらえた観点から最低限守るべき基準として定めたものです。
もっと低く	高さの最高限度につきましては、用途地域制度との相関を図るため、現在指定されている容積率ごとに高さの制限値を設定いたしました(既に10m の高さ限度の定めがある第一種低層住居専用地域の100%を除く)。 これらの指定容積率が活用できる範囲にするとともに、既存建築物の立地状況およびその高さにも配慮し定めたものです。 この指定により建築物の高さに起因する全ての問題が解決できるものではないことは認識しています。しかしながら、今後の朝霞市のまちづくりにおける高さ規制の第一歩となるものと確信しています。
20m は低すぎる、もっと高く	高さの最高限度につきましては、用途地域制度との相関を図るため、現在指定されている容積率ごとに高さの制限値を設定いたしました。 ご指摘の地域は容積率が150%のため20m の高さ制限としています。 ご指摘の地域等の高さの変更につきましては、今回の高度地区の指定が建築物の高さの最高限度を定めるものですので、高度地区による高さの変更という観点ではなく、市全域でのバランスも考慮し用途地域の変更等にて検討することと考えています。
指定除外不要	「商業地域で土地区画整理事業が施行された区域」につきましては、都市基盤が整理され、商業施設等の集積と土地の高度利用を図るべき区域であるため、「朝霞駅東口地区」につきましては、UR 都市機構の団地建て替えに併せて創出した用地を公共施設整備に充て、良好な住環境が形成されたため指定を除外しています。
②高度地区 「説明会」	
今回の高度地区の説明会で公表資料 7、8、11ページを除いているのは奇妙	説明会におきましてもご指摘項目「基地跡地の高さ制限の考え方について」として説明しています。
③高度地区 「素案」	
出来るだけ早く指定を	今後の近隣トラブル防止のためにも出来るだけ早く指定していきたいと考えています。
市民参加し再検討を	高さの最高限度につきましては、用途地域制度との相関を図るため、現在指定されている容積率ごとに高さの制限値を設定いたしました。 今後、都市計画法第17条による縦覧において、市民の皆さんからご意見をいただき、第三者機関である都市計画審議会にお諮りしていきます。
まちの活性化と結びつけて	いただいたご意見は、今後のまちづくりを行う上で参考とさせていただきます。
罰則必要	違反建築物に対しては、建築基準法の適用を受け処分を受けることとなります。
マンション建設による一戸建ての資産価値の低下をどう考えるか	今回の高度地区指定は広範囲に渡る市民の方に対し、規制や制約をお掛けすることとなります。 今回の高度地区指定は住環境の保全や良好な街並み景観の創出などを主眼に、さまざまな高さの建築物が混在して形成されている現在の市街地と調和したまちづくりを進めるため、市全域をとらえた観点から最低限守るべき基準として定めたものです。
人口増減の把握は	今回の高度地区指定は人口を規制、誘導する趣旨のものではなく、建築物の形態規制として指定するものです。
不適切表記あり	ご指摘いただいた表記については、今後配慮していきたいと思います。
公表資料2 ページ「建蔽率・容積率制限ではない」という表現は不適切・不要な文言では	現在建設されているマンションでも、現行の建ぺい率、容積率の指定の中で計画されているもので、今回の高度地区の指定は、その指定からさらに絶対的な高さを制限するものです。
指定図素案が不明瞭	いただいたご意見は、今後のまちづくりを行う上で参考とさせていただきます。
④高度地区 「特例」	
建て替え特例不要	指定後の高さを超える建築物につきましては、当該建築物の住民の方に配慮し、1 回のみ基準を設けた中での建て替えを認めたものです。
公益上特例不要	「公益上やむを得ない建築物」においても適合は原則であり、建物の配置や形状、敷地内の空地の確保等基準を設けた上で、朝霞市都市計画審議会に諮問し、市長の特例許可を得られた場合に建てられるものです。
建て替え特例は分譲マンションのみとすべき	指定後の高さを超える建築物につきましては、当該建築物の住民の方に配慮し、1 回のみ基準を設けた中での建て替えを認めたものです。 ご指摘の居住用以外の建築物については、今後のまちづくりを行う上で参考とさせていただきます。

⑤全般 「説明会」	
開催賛同	今後においても市民の皆さんからのご意見ご要望にお応えできるよう努めていきます。
周知不足	周知方法については、今後、より簡潔でわかりやすい方法について努めていきます。
誠意が感じられなかった	説明会の内容につきましては今後も改善すべき点について検討していきます。
意見の反映を	皆さんのご意見は、今後においても可能なものは出来る限り反映できるよう努めていきます。
⑥その他 「その他」	
用途見直し	いただいたご意見は、今後のまちづくりを行う上で参考とさせていただきます。
建て替え棟数の把握はしているか	建て替え棟数については現在のところ把握していません。
パブコメの説明会を	いただいたご意見は、今後のまちづくりを行う上で参考とさせていただきます。
商業地域の用途見直しを	いただいたご意見は、今後のまちづくりを行う上で参考とさせていただきます。
提案制度は有効か	高度地区指定後も都市計画法第21条の2第1項に基づき、都市計画の決定等の提案を行うことができます。
高度地区に関する財政収支を公表せよ	高度地区指定に関する財政収支の試算はしていません。
本当に価値のあるまちに	いただいたご意見は、今後のまちづくりを行う上で参考とさせていただきます。
市内在住職員が少なすぎる	居住地と業務は相関無いものと考えます。
田島地区の容積率の変更を	高さの最高限度につきましては、用途地域制度との相関を図るため、現在指定されている容積率ごとに高さの制限値を設定いたしました。 ご指摘の地域は容積率が150%のため20mの高さ制限としています。また、田島2丁目を主とする地区の容積率が200%から150%に変更された都市計画決定ですが、昭和59年12月26日付け埼玉県告示第1840号にて、「住宅地としての低密で良好な土地利用を実現するため」に容積率を変更したものです。 ご指摘の地域等の高さの変更につきましては、市全域でのバランスも考慮し用途地域の変更等にて検討することを考えています。
基地跡地 A 地区に高さ制限必要	・基地跡地利用計画にある土地利用方針に基づき都市計画上の地区計画の策定を進めているものです。 ・国家公務員宿舎建設予定地は、多くのオープンスペース(公開空地)の確保や緑の保存を行い、隣接公園と一体となった土地利用を図るため、適当であると考えています。 ・国家公務員宿舎の建設につきましては、国が必要とする事業であると考えています。
基地跡地の計画見直しを	・基地跡地利用計画にある土地利用方針に基づき都市計画上の地区計画の策定を進めているものです。 ・国家公務員宿舎建設予定地は、多くのオープンスペース(公開空地)の確保や緑の保存を行い、隣接公園と一体となった土地利用を図るため適当であると考えています。複合施設建設予定地につきましては、こちらの地区が現在、容積率200%に指定されている地区であることから、高度地区における容積率200%の地域との整合を図るため、同様の高さ制限とするものです。 ・公園用地につきましては、基地跡地利用計画にある土地利用方針に基づいた利用を進めていますので適当であると考えています。 ・国家公務員宿舎の建設につきましては、国が必要とする事業であると考えています。 ・基地跡地利用計画の検討過程においては、各段階において、市民の皆さんの参加をいただいたものと考えています。
基地跡地に高度地区指定し厳しく規制を	・高度地区につきましては制度上、用途地域が指定された区域でのみ指定することができます。そのため市街化調整区域に位置する基地跡地には高度地区を指定することはできません。よって、基地跡地利用計画にある土地利用方針に基づき都市計画上の地区計画の策定を進めているものです。 ・国家公務員宿舎の建設につきましては、国が必要とする事業であると考えています。
基地跡地の業務系施設用地反対	・基地跡地利用計画にある土地利用方針に基づき都市計画上の地区計画の策定を進めているものです。 ・いただいたご意見は、今後、基地跡地利用計画にある施設ゾーンの土地利用方針に沿って主に業務系施設および市民サービス施設を導入または誘導していく段階で、参考にさせていただきます。
基地跡地を市街化区域に編入すべき	・基地跡地利用計画にある土地利用方針に基づき都市計画上の地区計画の策定を進めているものです。 ・将来的なまちづくりの観点も踏まえ、現段階では用途地域の指定については慎重に取り扱うべきものと考えています。
基地跡地を自然のまま公園に	・基地跡地利用計画にある土地利用方針に基づき都市計画上の地区計画の策定を進めているものです。 ・国家公務員宿舎の建設につきましては、国が必要とする事業であると考えています。
基地跡地内建設中は一中に配慮を	・施設の建設にあたり懸念される周辺環境への対応につきましては、事業主である国において対処すべきであると考えています。 市といたしましては、関係法令にのっとり、事業主に対し所要の対応を求めています。

2 朝霞市斜面地建築物の構造の制限に関する条例（素案）

「朝霞市斜面地建築物の構造の制限に関する条例」の策定にあたり、素案のパブリックコメントを実施したところ、4件の意見をいただきました。いただいたご意見につきましては、意見の要旨と市の考え方をまとめましたので公表します。なお、本条例は、高度地区の指定日以降に施行となります。

意見募集結果の全文については、市ホームページに掲載するほか、市役所市政情報コーナー、内間木支所、各出張所、各公民館、図書館（本館・北朝霞分館）および市役所建築課で閲覧できます。また、そのほかのご意見は下欄に要旨をまとめました。

問い合わせ／建築課 内線2593 ☎048-463-2585(直通)

	ご意見の要旨	市 の 考 え 方
1	罰則規定が不十分である。もっと厳しい公表、是正命令、除却命令等を設けるべきである。	建築基準法第106条の規定に基づき、同法第50条の規定に基づく条例には、これに違反した者に対し、50万円以下の罰金に処する旨の規定を設けることができるため、本条例において同じように規定しています。また同法第9条の規定により、埼玉県知事が建築主等に対して工事の停止、除却等の命令を行います。
2	高低差を考慮して低く設定したとあるが、低い土地の方からすれば指定高度より高くなり矛盾がある。	高低差が3mを超える斜面地では、3m以内ごとに区分して求められる複数の平均地盤面のそれぞれから高度地区等による高さの制限がかかることから、平坦地よりも高い建築物ができてしまいます。そこで、本条例により高度地区等における高さの制限に対応した階数の制限を定めることにより、斜面地建築物の高さを平坦地の建築物により近づけるものです。

◎パブリック・コメント以外の意見

①	高度地区	区域	7件	→「もっと低く」、「もっと細かく」、「指定除外区域不要」等
②		説明会	0件	
③		素案	4件	→「高級感のあるまちに」、「高い建物に起因する諸問題(日照、電波障害等)を補償する内容に」等
④		特例	1件	→建て替え特例不要
⑤	全般	説明会	7件	→「開催賛同」、「市民の側に立って」、「日曜日開催を」等
⑥	その他	その他	21件	→「民意の反映を」、「基地跡地の公務員宿舎反対・制限を」等
※	斜面地建築物の構造の制限に関する条例		1件	→罰則規定が不十分