

# 「寒川町高度地区素案」に対する パブリックコメント実施結果について

—ご協力ありがとうございました。—

近年、マンション等の中高層建築物に係る周辺住民とのトラブルが見受けられるようになってきましたが、建築物の高さに係る制限は町内の一部だけにしか指定されていません。

町では、寒川町都市マスタープラン、建築物の現況調査、アンケート結果等に基づき、建築物の高さのルールについて検討を進めており、先日、都市計画法に基づく建築物の高さのルールである「高度地区」の素案について、パブリックコメントを実施いたしました。

お寄せいただいたご意見並びに町の考え方について公表いたします。

【意見募集期間】 平成23年10月12日（水）～平成23年11月11日（金）

【資料配付場所】 町役場情報公開コーナー、町役場本庁舎1階ロビー案内、都市計画課、町内各公民館、町民センター、健康管理センター、総合体育館、総合図書館、町ホームページ

【意見等提出状況】 意見等提出者数15名  
意見総数36件

【意見に対する町の考え方】 別添のとおり

## 意見内容の概要

意見区分	意見数	
1	4	高度地区指定全般に関する意見
2	3	高さ制限に賛成または制限値の強化を望む意見
3	18	制限値の緩和を望む、あるいは高度地区が不要という意見
4	2	適用の除外、緩和に関する意見
5	8	合意形成、都市計画決定手続きの進め方に関する意見
6	1	その他(高度地区とは直接関係ない意見等)
<b>36</b>		意見数合計
<b>15</b>		回答者総数

寒川町 都市建設部 都市計画課

TEL0467-74-1111（代表）

e-mail : m-toshikei@town.samukawa.kanagawa.jp

# 高度地区素案 パブリックコメントの結果

意見区分	番号	意見概要	町の考え方
<b>1. 高度地区指定全般に関する意見</b>			<b>意見数4</b>
1	1	寒川町マスタープランの土地利用の項目との整合性が無い。	寒川町の都市計画マスタープランでは、「良好な住環境の保全と創出」と記述されており、この「良好な住環境」を実現する手段の一つとして高度地区による高さの制限の導入を検討しました。 高度地区は、本町の特長である低層で良好な住環境を確保すること、本町の大きな経済基盤である工業等の良好な操業環境の確保等を目的としたものです。 まちづくりの拠点であるさがみ縦貫道路インター周辺整備や、用途地域による誘導などと併せて、効果を高めてまいりたいと考えております。
	2	寒川町マスタープランの土地利用の項目との整合性が無いのではないかと。	
	3	高さのみの条例では、あんまり効果はないのでは？町の景観とか全体をこういう風にしたという考えがあつての事でしょうか。	
	4	地域の特性を生かし町の将来を考え、そして寒川町がどのように発展するかを考えた町づくりであるべきです。	
<b>2. 高さ制限に賛成または制限値の強化を望む意見</b>			<b>意見数3</b>
2	1	高度地区指定を平成24年秋頃に導入することに賛成です。早めに建築物の高さのルールを決めておくことは、世代交代や産業の変化のときに対応が主体的にでき、無用な争いも少なくなる方法だと思います。	高度地区は、ご指摘のとおり低層で良好な住環境を画する意味では、効果があると考えております。 「第一種住居地域」は、住居の環境を保護するため定める地域とされており、住宅地の他3000㎡までの一定条件の店舗・事務所・ホテル等や、環境影響の小さいごく小規模な工場を建てる事が可能な地域として位置づけられておりますので、「第一種低層住居専用地域」と同様の制限値は過度なものと考えております。 なお、今後も良好な住環境・まちなみ景観・事業環境等の維持・創出を図るため、高度地区指定に向け、みなさんのご意見を尊重しながら検討を進めてまいります。
	2	高さ規制の無い限り業者は一切、近隣住民の要望を聞き入れません。逆に業者は我々住民に対してなぜ今まで行政を動かし高さ規制を設けなかったのかと驚くべき反論をしてきました。 私たちは寒川町の恵まれた住環境を次世代に引き継ぐ義務があります。 企業利益のみ追求するモラル無きマンション業者が今後も何時、このようなマンション建設計画を再び寒川地域に立てるかも知れません。 今回の素案を見ておおむね賛成いたします。一刻も早くこの素案の成立、実施を切望いたします。	
	3	『第一種低層住居専用地域』のみならず『第一種住居地域』についても建物高さ制限を現行の12mから寒川町独自の10mに制限すべきであると考えます。 この地域は一般的な二階建てがかなりの部分を占め、街区計画に沿って開発されているとは思えない地域だと認識します。 よって、12mの一応の基本制限だけでは不揃いな建物高さが林立することが予想されます。 良好な住環境の構築を考えるならば是非とも高さ制限の水平展開を図って戴き寒川町に住んでもらえる人たちが増えるよう孫の代まで通用する規定の策定をお願いします。	
<b>3. 制限値の緩和を望む、あるいは高度地区が不要という意見</b>			<b>意見数18</b>
3	1	高さ制限は、「町づくりに逆行するのではないかと」という意見を出します。 人口を増やすには、マンションを増やすのが「確実な手段」だと思います。他に方法があるのでしょうか。水とみどりの町にふさわしい町興しだと思います。	
	2	住宅地一律でなく、幹線道路沿いは道路から(例えば20m)までは現状の建築基準法に基づく方法を組み込めば寒川町の発展を妨げる事が最小限になると思います。	
	3	また、町内に縦貫道のインターチェンジが2か所できることを考えて、主要道路(県道・町道)の沿線は商業地域並みの20m制限の設定を検討してほしい。いつまでも通過されるだけのまちづくりでは、将来的な発展は望めません。	
	4	将来の町の発展を制限しているようですので高さ制限を緩和して下さい。企業だって、ビルだって、もう少し高い建物が必要な時もあるのでせめて茅ヶ崎並みの制限にして下さい。	

意見区分	番号	意見概要	町の考え方
3	5	都市計画法市街化区域の、住居系及び商業系の異なる用途地域の建築物を、一律低層階の12mに高さ制限する寒川町高度地区(素案)は、土地の資産価値を著しく低下させると共に、町発展の大きな妨げとなるので反対します。	
	6	資料となる「高度地区素案」を見る限り、なぜ茅ヶ崎市香川と行政界を隔てただけで高度15m制限から12m制限に下げたのか理由がわかりません。寒川町の将来はポテンシャルの高い要素・可能性を残している以上、最低でも12m制限の部分は15m制限に設定しておくべきです。	同一都市計画区域である茅ヶ崎市では、高さの問題を解決する方法として高度地区を導入し、一定の成果をあげております。寒川町においても、今後良好な住環境・まちなみ景観・事業環境等の維持・創出を図るため高度地区指定を行うことといたしました。
	7	茅ヶ崎市と十分な調整等がなされているのでしょうか。	茅ヶ崎市と制限が異なるのご意見ですが、茅ヶ崎市でもJR東海道本線の南側の地区では12mの制限を導入しており、地域の特性に応じて高さを定めています。
	8	茅ヶ崎市は15mなのになぜ寒川は12mなのか、どのような都市計画によって茅ヶ崎より3m低い高さ制限を設けたのか。 昭和34年に制定された茅ヶ崎寒川都市計画とは、茅ヶ崎と寒川を一体的に考えた都市計画のはず。今回の高度地区素案は両行政区がばらばらの制限内容となっている。	現況調査によると、当町は12m以下の建築物が大半であるほか、平成22年の国勢調査結果でも町の人口の80.9%が一戸建て住宅及び1・2階建ての共同住宅に住んでいることが明らかになっております。また、アンケート調査でも12m以下を望む住民が多く、これらの町民の皆さんの住環境を守ることは今後のまちづくりにおいて重要であると考えています。
	9	茅ヶ崎市は15mなのになぜ寒川町は12mなのかのような根拠で低い高さ制限を設けたのか、今後さがみ縦貫道路・新幹線新駅・相模線複線化と都市化が期待されている時に、一律に12mではなく町を発展に導くような誘導規制をしてほしい。用途地域を考慮せず住居系全域を同一の高さで規制すると町の発展にはつながらない。住居系・工業系・商業系に分けないと衰退した町になってしまう。路線住居の区域はどうするつもりでしょうか。	これらの事から、住宅系の用途地域については4階建てに相当する12mが制限値として望ましいと考えております。
	10	商店会の活動区域に低層建築物しか建てられない高さ制限を指定されると、商業活性化の妨げになるので素案には反対いたします。	中心市街地である寒川駅北口地区の商業系用途地域では、6階建てに相当する20mを制限値としており、他の商業系用途地域では現状の低層の街並みに応じた12mの制限値としても、大部分の商業施設について直接的に活性化を妨げるものではないと考えております。
	11	都市計画の用途地域指定区域を無視し市街化区域全体を同一の高さで規制をするということが、将来的に町の発展につながるのか。衰退した都市づくりを目指しているのか。 近隣商業地域の一部に現況の市街地形成と不一致な地域があるが、高さ制限と同時に線引きの見直しもするべき。	また、土地の権利関係者の合意のもと、地区計画を定めることで高度地区の適用が除外され、地区計画の中で建築物高さの制限値を定めることができます。 なお、ご意見をいただいた商業の振興、町の発展面につきましては、一定の条件のもと、制限の緩和措置をとらせていただくことといたしました。
	12	町のほとんどが標高20m以下であり、もし、同クラスの地震が起きたら、津波は相模川を逆流して来ると考えられる。いざという時に非難できる建物が必要だと思う。	防災面では、相模川を遡上する津波や各河川の水害への備えは必要と考えています。
	13	自然災害時の避難の為に高い建物だって必要でしょう。	このため、今回の高度地区素案では、防災上必要な建築物については、「防災上、公益上必要な建物で町長が許可したもの」として、高度地区制限の適用を除外する制度を設けることを考えており、これにより避難場所として活用できる施設の確保を図っていきます。
	14	東海地震・東南海大震災等による津波が相模湾を襲った時、10mの津波を想定すると、田端・一之宮・大曲・中瀬・岡田・宮山などの低地はほぼ水没します。 そうした時、堅固な中高層建築物の避難場所が無くて良いのか、防災面からも中高層に誘導し空を増やすべきです。また、タイ大規模水害の様に、相模川、目久尻川・小出川の氾濫が起こった時、低層建築物ばかりですと一時避難場所としても活用できず、その時「想定外の災害」では済まされません、第一に町民の安全を考慮すべきです。	なお、対象となる具体的な施設等については「津波防災地域づくりに関する法律案」等に従い、今後、神奈川県との動向を勘案しながら、運用基準の中で検討いたします。
	15	これから寒川町にとってはさがみ縦貫道や新幹線新駅等により将来性のある地域へと発展が望まれる町であります。現在の用途地域を無視し町の将来を考えていないような(駅周辺の区画整理地を除き一律住居については12メートルにする)高度地区の規制については反対をします。	今後の新しいまちづくりの拠点であるさがみ縦貫道インター周辺や新幹線新駅誘致地区周辺のツインシティ倉見地区では、現段階では現況のまちなみに合わせた数値としています。 将来的に計画が具体化した際には、面整備等と同時に地区計画を定めることとなり、また、調整区域を市街化区域に編入し同時に用途地域を指定することになります。これら地区計画や用途地域を定める段階で、併せて具体的な高さの議論を実施していきます。

意見区分	番号	意見概要	町の考え方
3	16	さがみ縦貫道路・新幹線新駅・相模線複線化と都市化が期待されているときに、この地域を発展に導くような誘導規制は30m又は40mといった高さ制限です。	
	17	寒川町に住んで良かった！移り住みたい！と思える有利性が無いからだとも考えられます。新幹線の新駅、JR相模線の複線化、さがみ縦貫道の完成と発展の可能性は数多くある中で、その牽引的な役割を担わなければならない寒川町が小さなまちづくりを計画・策定することは許されません。	
	18	反対意見を記します。 寒川町の土地の価値の低下につながり、今後人口の増加、町の発展に大きくブレーキがかかり、むしろ、町を出る人が増加するであろうと思われる。	
<b>4. 適用の除外、緩和に関する意見</b>			<b>意見数2</b>
4	1	この条例は「防災上、公益上必要な建物で町長が許可したもの」を適用除外していますが、この適用除外は、あまりにも幅が広く、条例を作る意味がなくなる可能性があります。「細かいところは、規則や要綱で決める」と言うのも、「抜け道」になっていることが多いのです。適用除外はもっと狭くすべきです。	高度地区の適用の除外、制限の緩和等の内容につきましては、計画書にすべて記載することは困難なため、適用範囲を具体的に示す運用基準を制定、公開し運用を図りたいと考えております。また、個別の審査については都市計画審議会の意見を聴くなどとし、厳格な取扱いとしてまいります。
	2	適用の除外、制限の緩和なども町長の許可したものとされており、町長の恣意的な判断でルールとしての公平さが保てるのかとも思います。	
<b>5. 合意形成、都市計画決定手続きの進め方に関する意見</b>			<b>意見数8</b>
5	1	「高さ制限条例」は、町づくりに寄与するのでしょうか。そこからの議論の経緯を町民に示してください。	寒川町では、第一種低層住居専用地域は10mの高さ制限が定められていますが、他の用途地域では最高高さの定めは無いため、近年制限のない地区に高層建築物の立地が少しずつ見受けられています。 高層建築物が多くなることは、既存の低層住宅地への圧迫感を与えるとともに、まちなみ景観を阻害し、さらに工業等の事業活動を阻害する可能性もあるなど、周辺環境にも大きな影響を及ぼすこととなります。 また、これらの要因から高層建築物に関連した紛争につながる可能性もあります。 同一都市計画区域である茅ヶ崎市では、この高さの問題を解決する方法として高度地区を導入し、一定の成果をあげており、寒川町においても、良好な住環境・まちなみ景観・事業環境等の維持・創出を図るため高度地区指定に向けた検討を行うことといたしました。  アンケートについては、対象を無作為抽出の2,000名の方にお願ひし、871票(回収率43.6%)の回答をいただいております。統計学的には問題はないと考えております。設問内容についても、先行自治体と比較しても適切であったと考えております。平成22年の国勢調査結果でも町の人口の80.9%が一戸建て住宅及び1・2階建ての共同住宅に住んでいることが明らかになっており、無作為抽出の結果であっても、町の実態を反映していると考えております。 寒川町の行政全般について町民の意見をお伺いする「平成21年度 すみよいまちづくりアンケート」においても、「長期的視野で寒川町の方向性」についての設問で「住環境の町」との回答が最も多く、町民の皆さまの住環境への関心の高さが確認されています。  高度地区指定の検討にあたり、町民、各種団体等の皆様のご意見を可能な限り反映していきたいというスタンスでアンケート調査、説明会等を開催し、ホームページや都市計画課窓口での情報提供を行いながら取り組んでまいりましたが、ご指摘の周知不足につきましては、真摯に受け取らせていただきまして、今後の改善に向け、努力してまいります。  なお、今後につきましても、都市計画法の手続きの中で、ご意見を伺ってまいりたいと考えております。
	2	今回のパブリックコメントについても、もっと全町民に高度地域を設定する具体的な説明が必要だと思いますし、アンケート等一部の意見を総意として決定するようなことがあってはならないと思います。	
	3	4万7千人程の人口の中の2000人の中の871人という町民でしかないのに、多くの町民の望むことといえるのでしょうか。 協働の町という精神が感じられません。公民館の事もそうですが、「作ります」が先にあるのが納得できません。	
	4	建築物の高さ制限条例は、「住民アンケート結果に沿った条例だ」と言いますが、 アンケートには「答えが最初から分かっている」設問が多く、いかにも作画的なアンケートです。恣意的ではない設問であり、偏らないように回答が得られれば、例えば、抽出数が少なくてもアンケートの信頼性は上がります。「面談調査」が最も良いと言われています。 専門家に、先入観なしの設問を作ってもらうべきです。	
	5	高度地区素案について、2009年10月に実施されたアンケートは、大部分の人にとって高度地区のルールに賛成する回答に導いている感じを受けます。あと、町の発展や将来の町づくりに重要な課題としては質問の数も簡素化しすぎていると思います。	
	6	なぜ町は今 急いで高度地区のルールを決めようとしているのでしょうか。以前に高度地区のアンケート調査も行われたようですが 拝見しますと、いかにも意図的な設問内容等には、疑問が残ります。	
	7	住民説明会も短期間のうちに3回の開催といっても参加数はごく僅か、結果形式に過ぎないと思います。	
	8	これ程町づくりに重要な高度地区について、知らない方がかなり多数いられたようです。今回北部、南部、町民センターと説明会が開催されましたが、参加者数や周知が余りにも不十分と思われます。説明会の開催をもっと増やし、不動産業や建設業、各会、各団体、町民といろいろな形での意見交換、意見収集を充分図りながら進めていく事が大変重要な事だと思います。	

意見区分	番号	意見概要	町の考え方
<b>6. その他(高度地区とは直接関係ない意見等)</b>		<b>意見数1</b>	
6	1	<p>町づくりについて、自治基本条例には「他の条例との整合を図る」となっていますが、町の計画が各部署バラバラで、統合するルールも決まっていません。</p> <p>自治基本条例の推進会議で、[町づくりの未来像]の検討はできません。</p> <p>総合計画が町づくりの「最上位」の計画なら、高さ制限条例はそこから導き出すべきです。</p> <p>ばらばらに、町づくりが行われる弊害は非常に大きいと思います。良かれと思うことを積み上げても、投資効率が悪くなり、町づくりは遅れるだけです。</p>	<p>総合計画では、まちの将来像「優しさと輝きとうるおいのあるまち 湘南さむかわ」を目指し、様々な施策の展開を図っています。土地利用の方針では、「用途地域及び土地利用の状況を十分考慮し、寒川駅周辺の中心市街地などの既成市街地の再編などをはじめとする生活、生産基盤の整備を進め、良好な都市環境の形成に努めます。」としており、高度地区の指定はその方針を具現化したものです。</p>

寒川町高度地区素案パブリックコメント意見による修正箇所新旧対照表

項目		修正前	修正後	意見区分
(2)高度地区の適用除外、制限の緩和	①適用の除外	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地区計画等により高さ制限が定められている場合。</li> <li>■制限値を超える既存建築物について高さの制限の範囲内の増築を行う場合。</li> <li>■バリアフリー化のために廊下、階段、エレベーターを増築する場合。</li> <li>■防災上、公益上必要な建築物で_____町長が許可したもの。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地区計画等により高さ制限が定められている場合。</li> <li>■制限値を超える既存建築物について高さの制限の範囲内の増築を行う場合。</li> <li>■バリアフリー化のために廊下、階段、エレベーターを増築する場合。</li> <li>■防災上、公益上必要な建築物で、<u>寒川町都市計画審議会の意見を聴いた上で、</u>町長が許可したもの。</li> </ul>	4
	②制限の緩和	<ul style="list-style-type: none"> <li>■<u>高さ制限値を超える既存建築物については、建替え等の際に町長の許可を受けることにより、既存の建築物の高さまで緩和します。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■<u>次の各号のいずれかに該当する建築物において、町長が都市計画上支障が無いと認め、寒川町都市計画審議会の意見を聴いた上で許可したもの。</u></li> <li>(1) <u>高さ制限値を超える既存建築物の建替え等については、既存の建築物の高さまで緩和する。</u></li> <li>(2) <u>産業の振興等が図られ市街地環境の整備改善に資すると認められる建築物は、高度地区による高さの制限を緩和する。</u></li> </ul>	3