

資料2

寒川町都市計画審議会

「寒川町高度地区素案」に  
対するパブリックコメント結果と  
町の考え方等について

平成24年2月22日  
寒川町都市建設部都市計画課

「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

資料1 参照

## 1.パブリックコメントの概要

---

### 【意見募集期間】

- 平成23年10月12日(水)～11月11日(金)

### 【資料配付場所】

- 町役場、町内各施設、町ホームページ他

### 【意見等提出状況】

- 意見等提出者数15名
- 意見総数36件

## 2.説明会の概要

---

### 【開催日時】

- 平成23年10月16日(日)午後1時30分～
- 平成23年10月16日(日)午後6時30分～
- 平成23年10月20日(木)午後7時～

### 【開催場所】

- 北部文化福祉会館
- 南部文化福祉会館
- 町民センター

### 【出席者数】

- 出席者数14名

### 3.パブリックコメント意見の概要

意見区分	意見の概要	意見数
1	高度地区指定全般に関する意見	4
2	高さ制限に賛成または制限値の強化を望む意見	3
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	18
4	適用の除外、緩和に関する意見	2
5	合意形成、都市計画決定手続きの進め方に関する意見	8
6	その他(高度地区とは直接関係ない意見等)	1
	意見数合計	36

#### ①「高度地区指定全般に関する意見」への町の考え方の要約

##### 主な意見

- 上位計画や町全体の将来像等との整合性が無い。
- 高さだけでは効果がない。
- 寒川町都市計画マスタープランで位置づける、「良好な住環境」を実現する手段の一つとして高度地区の導入を検討。
- 高度地区は低層で良好な住環境の確保、工業等の良好な操業環境の確保等を目的とする。

## ②「高さ制限に賛成または制限値の強化を望む意見」への町の考え方の要約

### 主な意見

- 早期に建築物の高さのルールが必要。
- 制限値を10mに強化すべき。

- 高度地区は、低層で良好な住環境の確保に効果があると想定される。
- 「第一種住居地域」等への「第一種低層住居専用地域」と同様の制限値は過度なもの。

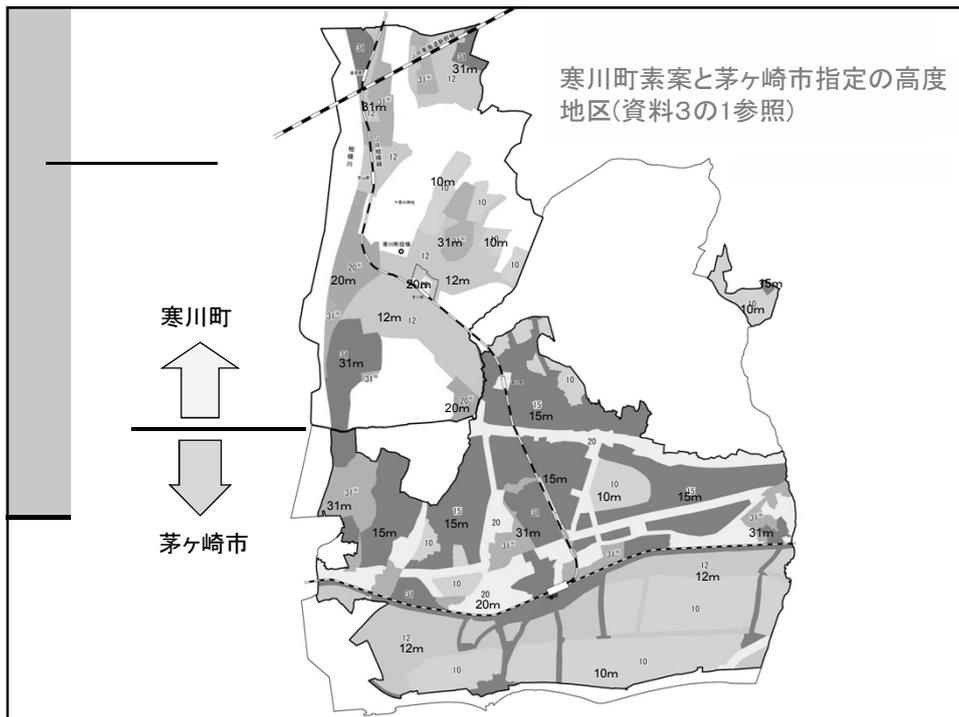
## ③「制限値の緩和を望む、あるいは高度地区が不要という意見」への町の考え方の要約

### 主な意見①

- 同一都市計画区域の茅ヶ崎市となぜ制限値が違うのか。

- 茅ヶ崎市(同一都市計画区域)では高度地区を導入し、一定の成果をあげており、本町においても、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を導入する。
- 茅ヶ崎市でもJR東海道本線の南側の地区では12mの制限を導入している。

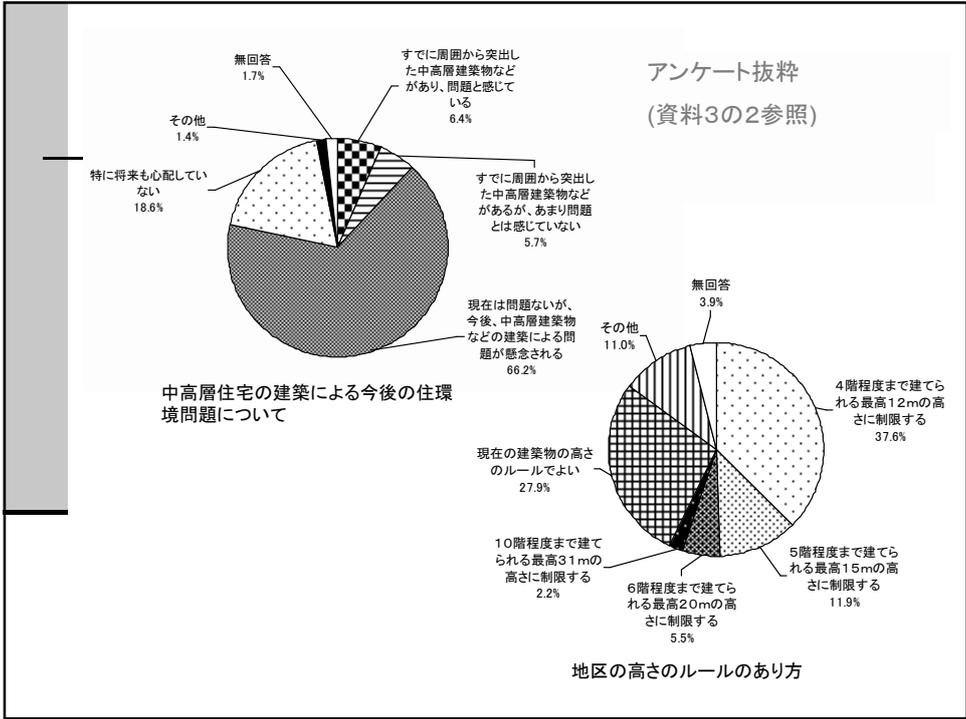
→資料3の1参照



## 主な意見②

● どうして住宅地は一律12mなのか。

- 当町は12m以下の建築物が約98.6%である
- H22国勢調査では人口の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
- アンケート調査で12m以下を望む住民が多い

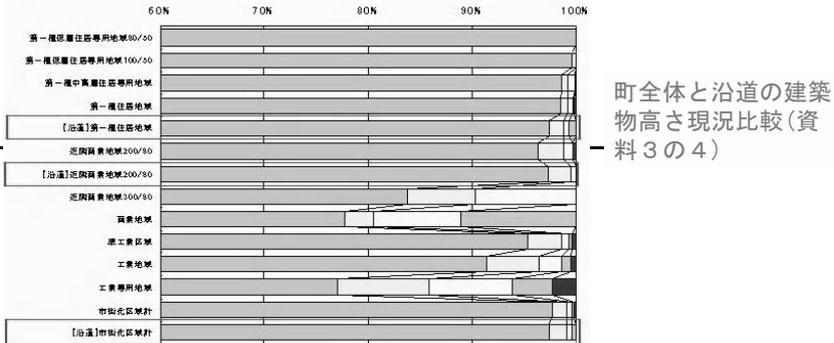


主な意見③

- 町の発展・商業の振興の妨げになる。
- 沿道だけでももう少し緩和できないか。

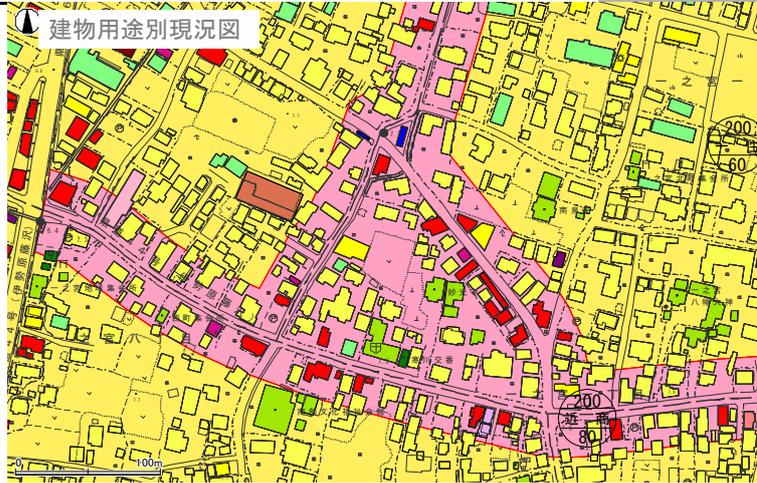
- 中心市街地の寒川駅北口地区で制限値を20mとしており、他の地域では12mとしても、商業施設の活性化を妨げるものではないと考える。
- 地区計画を定めることで適用が除外され、地区計画(地区整備計画)の中で建築物高さの制限値を定めることは可能。
- 商業の振興、町の発展面については、多数の意見を踏まえ、一定の条件のもと、制限の緩和措置を設置する。

→後述の「4.パブコメ意見による修正箇所」参照



建築物高さ	町全体 (20m未満)										沿道					沿道小計
	～10m		10～12m		12～15m		15～20m		20m～		～10m		10～12m		12～15m	
	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率
沿道地区(商業地、沿道)	256	100.00%									256	100.00%				
第一種居住専用地域	1,850	99.69%	6	0.32%							1,856	100.00%				
第一種中高層住宅専用地域	200	60.00%	228	68.33%	15	4.50%	15	4.50%	1	0.30%	2,257	100.00%				
第一種住居地域	200	60.00%	2,226	66.33%	15	4.50%	27	8.10%	5	1.50%	6,112	100.00%	488	1.20%	3	0.60%
商業地域	408	96.45%	10	2.36%	4	0.95%			1	0.24%	423	100.00%	419	97.44%	9	2.09%
近隣商業地域	26	83.87%	2	6.45%	3	9.68%					31	100.00%				
工業地域	409	80.18%	28	7.78%	1	0.28%	3	0.83%	4	1.11%	445	100.00%				
準工業地域	200	60.00%	1,253	35.43%	42	12.00%	10	2.78%	4	1.11%	1,313	100.00%				
工業専用地域	200	60.00%	765	21.86%	43	12.22%	18	5.00%	7	1.94%	833	100.00%				
工業専用地域	200	60.00%	419	11.94%	48	13.46%	44	12.22%	21	5.83%	532	100.00%				
市街化区域計	13,350	94.99%	219	1.56%	124	0.89%	22	0.16%	20	0.15%	13,735	100.00%	905	6.61%	15	1.02%
市街化調整区域	3,221	98.28%	28	0.87%	15	0.46%	5	0.15%	4	0.12%	3,283	100.00%				
合計	14,481	97.26%	247	1.68%	142	0.97%	27	0.19%	24	0.17%	15,151	100.00%	920	6.07%	15	0.10%

(資料3の5参照)



(資料3の5参照)



主な意見④

- 津波等の自然災害避難施設として高い建物は必要。
- 新しいまちづくりを阻害する。

- 相模川を遡上する津波・河川の水害に備え「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置
- 新しいまちづくりの拠点については、計画が具体化した段階で、地区計画等の指定と併せて具体的な高さの議論を行う。

④「適用の除外、緩和に関する意見」への町の考え方の要約

主な意見

- 町長が許可したものが適用除外としており、抜け道になってしまう。

- 適用範囲を具体的に示す運用基準を制定、公開し運用を図る
- さらに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、厳格な取扱いとする

→後述の「4.パブコメ意見による修正箇所」参照

## ⑤「合意形成、都市計画決定手続きの進め方に関する意見」への町の考え方の要約

### 主な意見①

●高度地区導入の経緯を示してほしい。

- 本町では第一種低層住居専用地域の10mの高さ制限を除き、最高高さの定めは無いため、近年高層建築物の立地が見受けられる。
- 高層建築物が多くなることは、低層住宅地への圧迫感、景観の阻害、事業活動の阻害など周辺環境にも大きな影響を及ぼす。
- 同時に高層建築物に関連した紛争につながる可能性がある。

### 主な意見②

- アンケートは一部の声であり、設問にも疑問がある。
- 説明会の回数が少なく、周知も不十分であった。

- アンケートは、無作為抽出で2,000名に配布し、871票(回収率43.6%)の回答をいただいております、統計学的には問題ない。
- H22国勢調査でも人口の80.9%が低層住宅に住んでいることから、町の実態を反映していると見られる。
- 「平成21年度 すみよいまちづくりアンケート」においても、町民の住環境への関心の高さが現れている。
- 町広報やホームページ、タウン誌などで情報提供を行ったが、周知不足について、真摯に受け止め、改善に向け努力する。

## ⑥「その他(高度地区とは直接関係ない意見等)」への町の考え方の要約

### 主な意見

- 町の各部署がバラバラでまちづくりが行われている。
  - 最上位計画の総合計画から導き出すべき。
- 
- 総合計画では、「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る。
  - 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、高度地区の指定はこれを具現化したもの。

## 4. パブコメ意見による修正箇所

### ①適用の除外⇒意見区分4に対応した修正

#### (修正前)

- 防災上、公益上必要な建築物で町長が許可したものの。



運用の厳格化

#### (修正後)

- 防災上、公益上必要な建築物で、都市計画審議会の意見を聴いた上で、町長が許可したものの。

## ②制限の緩和⇒意見区分3に対応した修正

(修正前)

- 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。



産業振興への配慮

(修正後)

- 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。

- (1) 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。
- (2) 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。

## 寒川町高度地区検討スケジュール 資料4参照

年度 月	平成23年度					平成24年度						備考			
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		9月	10月	11月
検討委員会		■		1月12日 ■			■								1月は専門家を呼んで開催
原案策定			← 原案作成 →												
議会報告	■ 建設経済常任委員会 パブコメ、説明会報告				■(11月30日) 建設経済常任委員会 パブコメ結果(産業振興部)							■			9月 高度地区の都市計画決定について
パブリックコメント(1ヶ月)	← 10月12日   11月11日 →														ホームページ、役場、公民館等で公開、郵送、直接、FAX、Eメールで受付
住民説明会	■ 3回実施														パブコメ説明会3回開催 10月14日(午後、夜)、20日
意見に対する町の考え方の作成	← 意見 →														
都市計画審議会	■ 10月11日				■ 2月22日								■		素案(パブコメ案)10月11日 原案作成時に報告(2月22日) 24年度諮問番号H24.10月
運用基準作成(平塚土木と調整)						← 運用基準決定 →							運用基準策定		
県との法定協議						↔									神奈川県との法定協議
都市計画説明会								■							
公告縦覧									↔						公告縦覧
告示													■		運用開始