

高度地区の変更素案

(1) 地域説明会及びパブリックコメントの意見の要旨及び市の考え方

番号	類型	パブリックコメント(要旨)	同意見	市の考え方
1~2	方針	・市内各区域の特性を生かし、良好な市街地環境を保全し、質の高い魅力ある街並みの形成をはかるために、高度を制限することに賛成します。	他1件	<p>・高度地区の変更素案は、市街化区域に建物の高さに関する基本的なルールを示したものです。市としても良好な市街地環境の維持、保全に努めてまいりますのでご協力をお願いします。</p> <p>また、住宅の容積率緩和制度については、高度地区の変更に合わせて廃止するものです。</p>
3		・皆が住みやすい環境を保ち、魅力ある街を造るために高度地区を指定することは賛成します。		
4		・高さ制限には賛成いたします。		
5		・高度地区の変更素案、住宅の容積率緩和制度の見直し素案、いずれも住環境を良くする案だと思います。		
6		・高度の規制は以前から市民の求めていたことだと思います。ぜひとも早く決定して欲しいと思います。		
7~8		・私たち市民は全市的な高さ制限を待っていました。多くの署名を集めたなぎさプロムナードに15mの制限ができるのには賛成です。	他1件	
9		・平塚市内に、これまで高さの制限がない地域が存在していた、とする現実に驚嘆した次第ですが、第一種、二種中高層住居地域が12m~15mの高さの範囲内に収まることになるので、賛意を表します。		
10		・高さ制限に関する基本的な考えはもっともである。		
11~12		・「高さ制限の基本的な考え方」も概ね賛成です。	他1件	
13		・高さを低く抑えているので非常によいと思う。天沼のマンションのようなボーナスがないようにしてほしい。		
14		・市内全域に設定することは、市の将来を考えて大変有難いことだと思います。10年先、20年、30年、50年先と考えると、社会的状況が変化したときに「備え」をしていなかったことに後悔があると推測しました。決定と実施を迅速に進めて頂き「後悔」を生まない手立てを完備して下さい。		

番号	類型	パブリックコメント(要旨)	同意見	市の考え方
15	方針	・良好な居住環境を守り、優れた都市景観を形成し、湘南平塚の明るく美しい都市づくりをぜひ進めてほしいという願いは、私だけではなく多くの市民の願いでもあると思う。そのために全市的に高度地区指定を行うことは、非常に有効なことであると思う。今回の高度地区指定を第一歩として、さらに、適正な規制と誘導を積極的に進めてほしい。		・高度地区の変更素案は、市街化区域に建物の高さに関する基本的なルールを示したものです。市としても良好な市街地環境の維持、保全に努めてまいりますのでご協力をお願いします。
16		・高さ制限には基本的には賛成であるが、少し不備があると思っている。資産価値が下がりつづける人と(日が当たらない)資産価値の上がる人が出て格差ができると思う。		・土地の価値は、都市計画の制限や交通利便性、公共施設の整備状況をはじめとする周辺環境などの条件によって評価されるものと考えます。なお、高度地区の指定により、直接的に土地の価値の低下が生じた事案は承知していません。
17		・地域特性に合わせた高度地区になっていない。		・高度地区の変更素案は、用途地域や容積率の指定状況を踏まえ、市街化区域に建物の高さに関する基本的なルールを示したものです。なお、個々の地域においては、地域のまちづくりである地区計画等にて、きめ細かなまちづくりのルールを定めることにより、良好な市街地環境の形成が図られるものと考えます。
18		・地域特性を考えていないのではないか。		
19		・トータル的に市全体のことを考えなければならない。		
20		・根本的な市の計画をしっかりと作成し運用してほしい。		
21		・30～50年後の具体的なイメージがまったく示されていない。		・市のまちづくりは、市政運営の最上位計画である平塚市総合計画を受けて、平塚市都市マスタープランにより将来の方針が示されています。今回の高度地区の変更は、これらの計画に即したものとなっています。
22～23		・駅南口部分の容積率500%の区域については、高さの制限を設けてください。平塚市の特性である、海への起点にふさわしい空間となるよう考えてください。	他1件	・高度地区の変更素案において、商業地域は第4種高度地区として高さ制限31mとなります。
24		・容積率500%以上の地区が、駅北口だけでなく南口まで広がっているが、考え方を柔軟にし、北口と南口の高さを別に扱ってほしい。		・高度地区の変更素案は、用途地域の指定状況に連動した高さ制限を設けることを基本としています。商業地域の容積率500%の地域については、商業施設の立地及び容積率の活用を図り、一定の高さの建物を許容し、商業地の活性化を図るために、第4種高度地区の高さ制限31mとしたものです。

番号	類型	パブリックコメント(要旨)	同意見	市の考え方
25	高さ制限	・老松町は商業地域だが、現状は住宅地区であるので住宅系の地区として扱ってほしい。高さ制限は31mではなく15mとしてほしい。		・高度地区の変更素案は、用途地域や容積率の指定状況を踏まえ、市街化区域に建物の高さに関する基本的なルールを示したものです。また、高さの制限に関しては、既存不適格建築物の割合が大きな要素であるため、第4種高度地区は高さ制限31mとしたものです。なお、個々の地域においては、地域のまちづくりである地区計画等にて、きめ細かなまちづくりのルールを定めることにより、良好な市街地環境の形成が図られるものと考えます。
26		・商業地域(老松町)の高度には反対。31mを15mに。地域特性に応じた高度になっていない。住宅地の特性であることが解らない庁内検討委員会のメンバーの良心を疑う。		
27		・地区計画の決定の苦勞を考えると、今、老松町を31mから15mで制限すれば良い。		
28~112		・老松町の商業地域は、従来から住宅中心の閑静な街です。この素案は現地をよく観察して地区の特性を配慮したとは思えない。当地区にはここ数年、高層マンションが建ち、日影、ビル風害の問題に悩み、我慢の限界に達しています。従って、当該地区については第2種高度地区15mの素案に改めていただくよう要望します。	他84件	
113		・老松町では高層マンションが増え、日影、風害、景観、交通障害など住民を苦しめ、また、そこを利用する人等すべての人に悪影響を与えています。そんな悩みを解決すべく、市の協力も得て「老松町まちづくり協議会」にて、現在、知恵を出し合っている最中に、「商業地区第4種高度地区31m」という素案は、住民を無視したやり方ではないでしょうか。従って、老松町は、すべて「第2種高度地区15m」にしていただき、安全で安心して暮らせる「すみよいまち」になるよう要望します。		
114		・老松町地区の用途地域の変更が無理なら、高さ制限を10mか15mとして欲しい。		
115		・老松町の高さ制限(素案)については、この辺に住んでいる人はみんな反対だと理解してほしい。		
116		・暮らしやすい町づくりの都市計画で、商業地域と言う事で高度地区の建物高さ31mは市民としては災害の時の不安で生活をしなければならないのです。昔から住んでいるものとしては、せめて15m位で検討をお願いします。		
117		・市長が決めるのであれば、31mではなく15mになるのではないかと。		

番号	類型	パブリックコメント(要旨)	同意見	市の考え方
118	高さ制限	・豊田は田園風景が広がっているため、日影による農作業への被害の緩和、また、平塚市の魅力を保つためにも、15mの制限でなく12mにすべき。		・高度地区の変更素案は、用途地域や容積率の指定状況を踏まえ、市街化区域に建物の高さに関する基本的なルールを示したものです。また、日影については、平塚市建築基準条例により市街化調整区域への制限が設けられています。なお、個々の地域においては、地域のまちづくりである地区計画等にて、きめ細かなまちづくりのルールを定めることにより、良好な市街地環境の形成が図られるものと考えます。
119		・田園地帯は12mに抑えるべきではないでしょうか。主要道路沿いを15mとしたら如何。		
120		・平塚市の高度地区を一律に15mにし、土地利用により緩和を設ける。		
121		・住民側に緩和規定の通達のおふれと言った感じに私は受けましたね、定住している市民側の視線で考えてほしい。環境、景観を崩さないで、守り続ける方向に願いたい。地区、各町内ごとにそれぞれの環境に合わせた高さ制限に定めてほしいです。住宅地内6mぐらいの道路面では是非15m以内の制限に定めを。環境とバランスのとれた、美しい町づくりを目指して下さい。		・高度地区の変更素案は、用途地域や容積率の指定状況を踏まえ、市街化区域に建物の高さに関する基本的なルールを示したものです。なお、個々の地域においては、地域のまちづくりである地区計画等にて、きめ細かなまちづくりのルールを定めることにより、良好な市街地環境の形成が図られるものと考えます。
122~123		・高さの種別は尺を基本とし12m、15m、21m、24mまでとし、中心市街地は31mとするべきである。	他1件	・高さの数値につきましては、既に指定されている高度地区の高さ制限である15mや、建築基準法に規定されている隣地斜線などの数値を基本としています。また、県内の高度地区指定都市においても指定されている数値となっています。
124		・いまある15m規制地区を時代のニーズや昨今の住民紛争を勘案せずに見直さないというのでは、不十分だと考えます。12mの高さ規制を風致地区に限らずに他の街区にも適用させることも、併せて考えていただきたいと思えます。		・高度地区の変更素案は、既に高度地区が指定され良好な市街地環境の維持、保全が図られている地区の高さ制限15mを基本としています。高度地区の高さ制限15mにより、今後も良好な市街地環境の維持、保全が図られるものと考えます。なお、個々の地域においては、地域のまちづくりである地区計画等にて、きめ細かなまちづくりのルールを定めることにより、良好な市街地環境の形成が図られるものと考えます。
125		・今ある15m制限区域を見直さないというのではなく、まちなみで見合った高さの見直し、12mの高さ制限を風致地区に限らず他の街区にも適用させることを考えていただきたいと思えます。		
126		・平塚市は道路が狭いので、特に市南側の「第2種高度地区」を15mとするのは高すぎると思えます。湘南の海岸地帯の景観を守る意味からも12mまたは13mが適切だと思います。		
127		・市南側の「第2種高度地区」を15mとするのは高すぎます。湘南の海岸地帯の景観を守る意味からも12mまたは13mが適切と考えます。既存の指定に縛られず、新たな指定には「時代が求める環境に配慮」する考え方を導入して検討をお願いします。		

番号	類型	パブリックコメント(要旨)	同意見	市の考え方
128	高さ制限	・4mあるいはそれ以下の道路に囲まれた低層の街区については、もっと細かい種別を用意し、その際の最高高さは11mがふさわしいと考えます。		・建築基準法の規定により、土地に接した道路の幅員に応じ容積率が低く抑えられるため(例:道路幅員4m×0.4(住居系用途地域の係数)=1.6(160%)、容積率200%が160%となる。)、建物の高さも低くなるものと考えます。なお、個々の地域においては、地域のまちづくりである地区計画等にて、きめ細かなまちづくりのルールを定めることにより、良好な市街地環境の形成が図られるものと考えます。
129		・どこでも15m以下ではなく場所によっては13mまたはそれ以下の規定も設けてください。(例えば、その建物の周りだけ道路が広くなっても、まわりの道路が4m以下で歩行者の通行に不便や危険があるとき。)		
130		・4mあるいはこれ以下の道路に囲まれた低層で良好な環境の街区については、もっと細かい種別を用意していただきたいと考えます。4mより狭い道路にはさまれた坪数に業者が「えんぴつマンション」を建てる時代のニーズに、今回の見直しは対応できていません。		
131		・平塚市の地盤は砂地が多く、液状化現象を起こしやすい状況にあります。そのため、高層建築をするということは、非常に危険なことであります。その地域の特性を調査し、そのことを考慮した高さ制限の検討をお願いしたいです。		・中高層の建物を建築する場合は、建築基準法の規定により、地盤の調査を行った上で耐震設計を行うこととなります。
132		・地震の際、駅から南は液状化がひどいと聞く。地震時の落下物の危険性があるため、15mの制限は高い。		
133		・袖ヶ浜在住者として、地震発生時における液状化現象に危機感を募らせております。また、海岸地帯の景観を守るためにも「第2種高度地区」として15mとするのは高すぎではないでしょうか。		
134		・駅の南側全域には最高15mの制限をかけるのが望ましいと考えます。		・高度地区の変更素案は、用途地域の指定状況に連動した高さ制限を設けることを基本としています。このことにより、住宅地や商業地、工業地などそれぞれの特性に応じた高さの種別を設けることとし、住宅地は第2種高度地区の高さ制限15mとしたものです。
135		・まちの持ち味や環境、位置づけを考えると、駅の南側全域には最高15mの制限をかけるのが望ましいと考えます。		

番号	類型	パブリックコメント(要旨)	同意見	市の考え方	
136	緩和規定 適用除外	・総合設計制度による高さの緩和は賛成。		・市街地環境に資する優良な建物に対し、総合設計制度による緩和を設けます。	
137		・高さの制限がなかったので新しくできるということは評価している。第2種高度地区はほとんど住宅地なので、2000㎡以上とれる広い宅地があまりないので、緩和制度的にも良いと思う。			
138		・今現在建築される建築物についての対策はどうか。既存不適格建築物の高さ制限の緩和は認められない。			・高度地区の変更が決定(告示)される前に、工事に着手した建物については、高さ制限が適用されません。また、既存不適格建築物への高さ制限の緩和については、マンションの場合に自己居住用として区分所有等をし、現在の住戸数を確保できなくなるという状況により建替えが進まず、老朽化することによる市街地環境の悪化が懸念されるため、周辺への日影の影響等についての基準を設け、許可を受けた建物については建替えが可能となるように考えています。なお、県内の高度地区指定都市においても同様の緩和規定を設けています。
139		・既存不適格建物が建替えの際も、既存の高さまでの緩和が考慮される点は、建替え時には規定どおりにすべきだと思います。			
140		・建替えの際は、新制度でやってほしい。緩和の適用は限定的に。			
141		・高さ制限の緩和規定が問題です。既存不適格な建築物は、建て直しするとき新たに設けられる素案の高さまでに留めるべきである、と考えます。再びの建替え時が唯一の機会であり、これまでと同じ高さとするという但し書きは、一方で「既存不適格建築物」を追認していく、大変不公平な扱いになる、と考えますので、この但し書きを改めて頂くよう強く要望するものです。			
142		・既存不適格を未来永劫に認めるという事は高度規制を有名無実にするだけ。特に駆け込みを認め、設定以降は認めないというのは不公平。既存不適格を認める事に反対。			

番号	類型	パブリックコメント(要旨)	同意見	市の考え方	
143	緩和規定 適用除外	・「緩和・適用除外」については、期限付きとしてください。30～50年後の建替え時には、高家賃化や高齢による住み替えなどが考えられ、現時点と同じ高さを認める必要はないと考えます。		・緩和規定を期限付きとすると、建築年により建替えが出来ない建物の発生が考えられます。特にマンションの場合には自己居住用として区分所有等をし、現在の住戸数を確保できなくなるという状況となり、建替えが進まず、老朽化することによる市街地環境の悪化が懸念されます。よって、周辺への日影の影響等についての基準を設け、許可を受けた建物については建替えが可能となるように考えています。なお、県内の高度地区指定都市においても同様の緩和規定を設けています。	
144		・[緩和・適用除外]については、期限付きとしてください。30～50年後の建替え時には、高家賃化や高齢による住み替えなどが考えられ、現時点と同じ高さを認める必要はないと考えます。また、規制がない時代に高層建築を受け入れざる得なかった周囲の住民の財産権の復活も考慮すべきです。			
145		・既存不適格については、30～50年には住み替えなどが考えられ十分消化できていると思われるので、「期限付き」としてください。現時点と同じ高さを認める必要はないと考えます。			
146		・無理に建てた建物が永久に権利が保証されるのではなく、30～50年後には無効になる等の配慮が欲しい。			
147		・「緩和・適用除外」については、期限付きをご検討ください。			
148		・広々とした空のある街並みは今後平塚の大きな財産になると思います。そんな街並みを気に入り住みたいと思う人も多いと思います。緩和・適用除外については期限をつけてなるべく今の状態を保つように願います。			
149		・容積率を緩和する制度(総合設計制度)による緩和を認める思考それ自体が住民一人一人の生活を無視したものである。緩和制度はこれからの時代に合っていないため反対です。			・緩和規定は、住宅地への公共空間、みどり等の創出や、商業地への商業施設の立地及び容積率の活用による活性化を図るため、また、工業地では、生産環境の強化を図ることにより、市街地環境に資する優良な建物に対し許可をした場合に適用されるものです。許可に際しては平塚市建築審査会の意見を聞いた上で許可をするなどの適正な基準を規定し、運用するよう努めていきます。 なお、第2種高度地区の第1種、第2種中高層住居専用地域は、現状の土地利用状況等を勘案し緩和規定について検討をします。
150		・建築事業者を優遇する様に取れる様な緩和規定に絶対ならぬ様に願いたい。第2種は15mまでに留めてもらいたい。			
151		・緩和制度は、15m制限の場所といえども、結局20mの建築物が建てられるというイメージを与える。15mなら15mで制限すべきである。			

番号	類型	パブリックコメント(要旨)	同意見	市の考え方
152	緩和規定適用除外	・高度規制はあくまで高さを制限しようというもの。緩和をすればいずれ緩和高度が規制高度になる。緩和規定設定に反対。規制案の数値の根拠の説明もない。		・緩和規定は、住宅地への公共空間、みどり等の創出や、商業地への商業施設の立地及び容積率の活用による活性化を図るため、また、工業地では、生産環境の強化を図ることにより、市街地環境に資する優良な建物に対し許可をした場合に適用されるものです。許可に際しては平塚市建築審査会の意見を聞いた上で許可をするなどの適正な基準を規定し、運用するよう努めていきます。 なお、第2種高度地区の第1種、第2種中高層住居専用地域は、現状の土地利用状況等を勘案し緩和規定について検討をします。
153		・老松町地区は、用途地域を第1種住居地区ぐらいに変更してもらいたい。		・高度地区の指定は、建物の高さについてのみ制限ができるというものです。いただいたご意見は今後の都市計画の検討をする上で参考とさせていただきます。
154		・土地の広さによって建ぺい率を決めてほしい。		
155		・都市部はいいが、豊田において容積率200%は大きいので、容積率の見直しもすべき。		
156		・田園地帯の容積率200%は必要ないと思います、田舎はゆったりさせる為にも住居専用地域で80%としたいです。そうすれば30坪の細切れ区画がなくなるでしょう。		
157		・住民の意見を聞いてから話を進めてもらいたい。		
158	・緑をなくしての高層建築は平塚市の景観や環境を変化させているように思います。平塚市の景観を守るためにも、市民の意見に耳を傾けて欲しいと思います。そして、住みやすい環境作りを検討し、実行・継続できる平塚市であることを望みます。			
159	・平塚市を将来にわたって、こうしていこうという新しく作られた施策は高く評価するだけに、もっと説明会などのPRに努力していただきたい。たとえば、説明をわかりやすい言葉や、事例を例にしたらいかが。また、今日の職員を、二人ずつ分ければ町会単位でも出来たと思います。頑張ってください。		・今後、説明会開催にあたっては、いただいたご意見を参考とさせていただきます。	

番号	類型	パブリックコメント(要旨)	同意見	市の考え方	
160	その他	・路地裏を歩いて周り、目で見て実感として是非、住民の意見を取り入れて頂き高層マンションはじっくりと検討していただきたくお願い申し上げます。老松町住民は皆、反対しております。		<p>・高度地区の指定は、建物の高さについてのみ制限ができるというものです。また、高度地区の変更素案では、用途地域や容積率の指定状況を踏まえ、市街化区域に建物の高さに関する基本的なルールを示したものです。なお、地域のまちづくりである地区計画等にて、建物用途の制限など、きめ細かなまちづくりのルールを定めることにより、良好な市街地環境の形成が図られるものと考えます。</p>	
161		・最近マンションの建設が多く見られますが、近隣住民はほとんどが反対しております。先人達がせっかく作り上げてくれた街並がまた破壊される危機に立たされています。どうか住民の気持を解ってやって下さい。住民の意見をもっと聞き、住民のため制定して下さい。			
162		・市は、マンション側の味方をしているのではないかとよく考えてほしい。			
163		・もっと制限を強くして、「この範囲はマンション建設不可」等にしてほしい。			
164		・市民の目線にたった考え方をしてほしい。この制度は事業者のために作っている。			
165		・素案全体が、市民が決められる範疇をことさらに狭め、国からの決めに市民に押しつけを迫っています。たとえば、商業地域のなかに、マンション建設が横行しています。商業施設ならいざ知らず、居住環境を悪化させる建築物は許してはなりません。商業地域でのマンション建設については制限が必要です。			
166		・老松町の高度緩和も問題です。市と相談をしつつ「まちづくり協議会」を立ち上げ、市の予算まで付けて頂き講師派遣など実施してきたものです。住民自身は高度を制限すべく、地区協定の勉強会をすすめているのを承知の上で、更に高度化を進める案を提案してくることが考えられませんでした。なぜこんなことになるのか、明らかにして頂きたい。			<p>・高度地区の変更素案は、市街化区域に建物の高さに関する基本的なルールを示したものです。なお、地域のまちづくりである地区計画等にて、建物用途の制限など、きめ細かなまちづくりのルールを定めることにより、良好な市街地環境の形成が図られるものとするため、今後も市として支援をしていきます。</p>
167		・高さ制限の数字を示せば物事が解決すると考えているように思われる。			<p>・高度地区の指定は、建物の高さについてのみ制限するというものです。なお、個々の地域においては、地域のまちづくりである地区計画等にて、きめ細かなまちづくりのルールを定めることができます。</p>

番号	類型	パブリックコメント(要旨)	同意見	市の考え方
168	その他	・一律の規定で運用すれば指導が楽という考え方があれば改めて欲しい。		・高度地区の変更素案は、市街化区域に建物の高さに関する基本的なルールを示したものです。また、住民への事前説明や協議などについての規定を設けることにより、市民、事業者、市が共通のルールにより協議を行うことができることとなります。
169		・書類が揃っていれば許可するのではなく、市の計画に合わないものや地元から反対があるものを認めないというようにはできないか。		・市のまちづくりは、市政運営の最上位計画である平塚市総合計画を受けて、平塚市都市マスタープランにより将来の方針が示されています。なお、地域住民との協議については、平塚市まちづくり条例(平成20年7月1日施行)にて規定を設けていますが、法律に適合している場合は許可をすることとなります。
170		・できるだけ早い施行を期待します。		・都市計画の決定に向けて、努めていきます。