

第42回亀山市都市計画審議会での意見に対する対応

No.	意見の要旨	市の考え方	案の修正
1	みずきが丘の第1種住居地域について、都市計画法第41条の形態制限で設定されていた絶対高さ制限15mが無くなるため、周囲の住環境悪化が懸念される。	第1種住居地域については絶対高さ制限は無くなりますが、道路斜線制限、隣地斜線制限及び日影規制により高さ制限が生じることとなっております。 該当区域で建築物のシミュレーション検討を行った結果、日影の影響が西側住宅地に影響あることから、高さ15mを超える建築物については、土地利用上、建築が難しいため、住環境の悪化は生じないものと考えております。	修正なし
2	みずきが丘の第1種中高層住居専用地域について、絶対高さ制限がないため、周囲の住環境悪化が懸念される。	第1種中高層住居専用地域を指定する幼稚園及び集会所の敷地は、現在も都市計画法第41条の形態制限はかかっておらず、絶対高さ制限もございません。 日影の影響を受ける当該敷地北側の区域は、第1種低層住居専用地域を指定する予定となっており、幼稚園・集会所の敷地の建築物は、これまでは緩やかな日影規制がかかっておりましたが、用途地域を指定することで、法令上、第1種低層住居専用地域の日影規制に基づく厳しい制限を受けることとなります。 この第1種低層住居専用地域の日影規制に基づく厳しい制限に基づき、現状の建物について日影のシミュレーション検討を行ったところ、北側住宅地に日影規制の制限を超える影が生じることから、用途地域指定後は、現在の日影を拡大する建築行為は困難であると考えております。 このことから、これまでと同様に絶対高さ制限はないものの、第1種低層住居専用地域の指定により北側敷地の日影規制が強化されることから、住環境の悪化は生じないものと考えております。	修正なし

3	壁で囲まれたヤードは、都市計画制度で規制できるのではないか。	今回指定する用途地域の制度は、建築物の用途や形態を制限するものであるため、建築物が建築されない場合においては、ヤードを制限することはできません。 一方、地区計画の制度においては、地区整備計画で定めることができる制限項目に、良好な街区景観の保全あるいは形成を目的として、「垣又はさくの構造の制限」があり、門、へいの高さ、形式、材料等を指定することができることとなっています。 このことから、ヤードの敷地外周に設置される囲いについては、地区計画制度において制限できることから、集積行為そのものは制限できませんが、構造を制限することで、立地しにくい環境をつくることは可能であると考えております。 なお、当該地は住宅建築を目的として開発された地域となっており、ヤードとしての土地利用は想定していないことから、今回の用途地域の指定と併せた規制は行わないことといたします。 ただし、ヤードの制限については、今後、必要に応じて全市的な検討・研究を行うことといたします。	修正なし
---	---------------------------------------	--	-------------