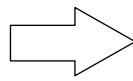
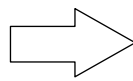
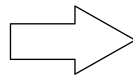
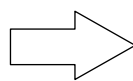


# 用途地域等の見直し説明会出席者140名 約500通の意見書をいただきました!

説明会や意見書での代表的な意見のご紹介とこれに対する市の考え方を述べます。

## 敷地面積の最低限度の指定について

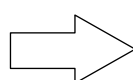
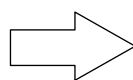
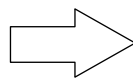
主なご意見
最低敷地面積を指定する意味はあるのか。 都の方針で指定するのか。 時期尚早ではないか。 規制緩和の流れに逆行していないか。 おかしな街づくりになってしまわないか。 住宅供給を減らす都市計画を指定することがいいことなのか。 少子・高齢化を食い止めることも都市計画上大事なことであり、最低敷地面積を指定することにより、時代の流れに逆行するのではないか。 土地の流通が悪くなり、宅地需要が減るのではないか。 土地を買う立場ではなく、売る立場でも考えてほしい。
近隣区市の指定状況はどうなっているか。 金融公庫の融資対象が100㎡であるのに、130㎡では規模が大きすぎる。 30坪(100㎡)前後の土地購入希望者が多い。130㎡では若年層が購入できない。
告示以降は、敷地面積に満たない敷地は建築できないのか。また、何度、売買されても建築できるのか。 道路用地を提供したため、敷地面積に満たなくなった場合は、建築できるのか。
長い目で見れば、良い結果につながると思う。 市の理念・考え方がしっかりしている。 最低敷地面積の指定は画期的である。住んでいるものとしてはありがたい。 50坪でも小さいと感じる。 地区特性によっては、もっと面積が大きい方がよい。



市の考え方
今回の用途地域等の見直しを行うにあたり、町田市都市計画マスタープランをもとに「町田市土地利用基本方針」を策定しました。この方針に基づき、低層住宅主体で形成された街の特性をいかし、昨今の敷地分割等による狭隘な敷地の増加を防ぎ、防災、防犯等に強いゆとりある住環境を形成するとともに、将来にわたり「住みやすいまち、住みつけたいまち」を目指すため、敷地面積の最低限度を定めることとしました。
今回、都内5区8市が、敷地面積の最低限度を定める予定です。数値については、おおよそ100㎡から120㎡の間で指定すると聞いています。 町田市の一戸建て平均世帯人数が3.06人であることから、第八期住宅建設五箇年計画における一般誘導居住水準の3人世帯向けの住戸専用面積(98㎡)を基に、低層住宅地の基本容積率80%で換算すると、敷地面積が122.5㎡になります。素案では、生活都市の高質化を目指し、130㎡としましたが、皆様からいただいた多数のご意見を参考に再度検討した結果、あくまでも最低限の基準を定めるものであることから、原案では120㎡としました。 なお、建築確認の状況を見ますと、その8割以上が、120㎡以上の敷地面積となっています。
敷地面積の最低限度が定められた時点で、最低限度に満たない敷地は、指定後敷地を分割しない限り、建物の新築や建て替えは可能です。 また、公共事業等への協力により、用地提供を行った結果、敷地面積の最低限度に満たなくなった敷地は、適用除外として取り扱い、建築可能とします。
地域の特性に応じ、地域住民の合意を図ることができれば、地区計画等で規制値を高めることができます。

## 絶対高さの指定について

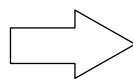
主なご意見
何を根拠に31mとしたのか。 31mの指定は、集合住宅の高質化と逆の動きではないか。 住居系の地域に、31m以上の建物であってもおかしくない。 高度の制限は、空地率の低下、自然資源の減少を招くのではないか。
近隣商業、商業地域に高さ制限をかけないのに、なぜ準工業地域にかけるのか。 美しい街並みにするため、31mではなく、原則として全市域20m(6~7階程度)以下にしてほしい。 地域特性により高さを変えた方がよいのではないか。 制限をもっと厳しくした方がよいのではないか。 高度利用が必要な重点供給地域は対象外としてほしい。できない場合は、対応策を考えてほしい。
用途地域の見直しとは別に、早期に指定できないのか。 31mの高さ制限に賛意を表明する。早急に実施してほしい。 高さ制限を設けることは大変良いことだ。



市の考え方
近年、中高層建築物が建てられ、その高さに対するトラブルも多くなり、一定のルールづくりが必要になってきました。そこで、調和のとれた街並み景観を形成するため、絶対高さを制限する高度地区を指定します。 当市の中高層建築物の立地状況やはしご車での救助活動の限界が概ね10階程度であることなどに配慮し、絶対高さを31mとしました。
第一種・第二種低層住居専用地域は、従前より10m又は12mの高さ制限があり、近隣商業・商業地域は高度利用を図る目的があります。その他の用途地域においても、敷地規模が大きく、容積率の高い地域では、過度の中高層建築物の立地が懸念されることから、これを防止するため、絶対高さ31mの制限をします。 なお、地域の特性に応じ、地域住民の合意を図ることができれば、地区計画等で、地域ごとの高さ制限を行っていきたいと考えています。 31m高度地区が指定された時点で、既に建っている建物や現に建築・修繕・模様替えの工事中の建物には、この制限は適用されません。しかし、その後建て替え等をする場合、制限を超える高さの建物とすることはできません。
今回の絶対高さの指定は、都決定の用途地域等の見直しに合わせ、指定するとともに、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」の改正等にも関連するため、用途地域等と同時に決定(平成16年度)にならざるを得ません。

## 区域区分(市街化区域と市街化調整区域の区分)について

主なご意見
市街化調整区域を市街化区域に変更できないか。



市の考え方
「町田市土地利用基本方針」に基づき、長期的には人口が、減少に向かうことが見通されるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、今回は区域区分の見直しは行いません。なお、東京都も同じ考え方です。

## 用語の説明等

**用途地域**  
住宅や店舗、工場などが混在して建築されるのを防ぐため、地域を定め建築物等の種類を規制します。用途地域は、土地の利用計画に基づいて定められ、12種類(町田市では、工業専用地域の指定がないので11種類です)に区分されています。

**地区計画**  
それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図るために必要なことを市町村が定めるものです。地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」とからなり、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めるものです。

## 今後のスケジュール

