

最高高さ制限付き高度地区導入についての説明会 会議概要

- 日 時 平成24年11月11日（日） 午前10時から午前11時30分
- 場 所 成田市中央公民館 1階講堂
- 参加者 6名
- 事務局 岩岡都市部長 宇澤都市計画課長 藤掛主幹、後藤副主幹、會嶋主査、富澤主査、飯嶋主任主事、古館主事補

【説明会の趣旨】

最高高さ制限付き高度地区の導入について、導入経緯と制度の説明を行いました。また、11月1日からパブリックコメントを実施している（案）についても、直接ご意見を伺う事を目的としております。

具体的なお意見と市の回答については以下のとおりです。

項目	寄せられたご意見の趣旨	市の回答
最高高さの基準	最高高さ（31m）の根拠について	千葉県と関係する市町とで構成された高度地区の研究会が策定したガイドラインにて示されている数値を根拠としております。 また、防災上も31mを超える建築物は基準が厳しくなっております。

項目	寄せられたご意見の趣旨	市の回答
最高高さの基準	最高高さの基準となる31mと20mを超える建築物がどの程度存在しているのか。	ニュータウン地区では、31m超が5棟、20m超が18棟存在しております。
	31mの建築物は、何階建てになるのか。	平均的には9階建てから10階建てと思われます。
	制限高さを守らない場合には、罰則があるのか。	<p>規定高さを上回る建築物については、建築確認申請がなされても、確認できないものとなります。</p> <p>また、建築確認申請が認められ、工事に着手した後に、規定高さを超えた建築物については、完了検査不適合となり、検査済証の交付がされないことから、使用禁止を含めた使用制限がなされます。</p>
	隣地との高低差がある場合はどのような扱いとなるのか。	一定以上低い場合には、それを緩和するための規定があります。

項目	寄せられたご意見の趣旨	市の回答
建替えについて	<p>現在住んでいる住宅が最高高さを超えている場合、今後建替えの際に、最高高さの制限によって、戸数を減らさなければならない際には、市の補助制度等はあるのか。</p>	<p>補助制度は検討しておりませんが、既存の建築物が最高高さを超えている場合、超えている部分については、市長の認定によって、その部分の容積について、建替え時に認めていく方針です。</p>
	<p>建替え時に、市長の認定を得るための手続きを教えてください。</p>	<p>実際に建替え行う段階で、事前に申請していただきます。</p>
特例措置について	<p>地区計画による場合の特例について、面積要件はあるのか。</p>	<p>面積要件は5,000㎡以上です。</p>
その他のご意見・ご質問	<p>狭小住宅について、市で定める最低敷地面積はあるのか。また、地区計画で定めている最低敷地面積は。</p>	<p>開発行為等に該当する場合は、戸建の敷地面積は160㎡程度となります。また、市の地区計画で定めている場合は150㎡、165㎡等です。</p>
	<p>ニュータウン地区では、戸建住宅の建替え時に、敷地を分割して、2戸建築する例がある。このような狭小住宅の問題についても検討すべきではないか。</p>	<p>狭小住宅については、市として検討するまでの課題として認識しておりませんが、街区単位で地区計画等を提案していただき、制限することも考えられます。</p>

	最高高さ制限付き高度地区の施行はいつからになりますか。	今年度中の決定を目指しております。
--	-----------------------------	-------------------