

中高層建築物の建設に係る地域の良好な 居住環境維持等への認識と対応について

第53号 ごあいさつ

53号は3月9日(月)豊橋市議会における伊藤とくや一般質問コンパクトシティが求められる中での、『中高層建築物の建設に係る地域の良好な居住環境維持等への認識と対応』(いわゆる、まちなかマンション問題です。)特集号です。

本市の中心市街地はコンパクトシティの実現にふさわしいエリアであり、豊橋駅を中心として公共交通や駐車場・駐輪場、商業・業務系施設が集積しています。

選ばれるまち豊橋プロジェクトや、コンパクトシティの実現に向けたまちづくりと連携した、地域全体を見渡した総合的な公共交通ネットワークの充実、本市のみならず他都市から居住者を呼び込むことへつながるといった本計画の着実な進捗を見せています。

一方で、都心居住の実績の積み重ねは新たな課題を産むこととなりました。

今までの街並みと異なる背丈の高い建物の計画が、見知らぬ人(事業者)から示されたらどうでしょうか。

豊橋市中高層建築物指導要綱ですが、今回を機に検討を要請中です。(詳細は裏面に記載しています。)



域」に指定されており、それぞれの用途地域に応じて、敷地面積に占める建築面積の割合(建ぺい率)や建築物の延べ面積の割合(容積率)が定められています。

■また、用途地域以外の建築物の規制については、再開発事業に伴い、土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目指した「高度利用地区」や、豊橋公園の良好な自然景観を維持するための「風致地区」等を定めています。

中心市街地の中高層マンション等の建設状況について

現在建設中のものが中心市街地で3棟、その周辺で3棟あり、規模といたしまして階数が9～15階、高さが約29～44mのものがあります。

住民が建設を反対したマンション等の状況の認識と対応について

■現在建設中のマンションの計画段階において、近隣住民の反対があったものがいくつかございました。近隣住民からマンション事業者に出された要望としては、日照の確保、電波障害対策、太陽光発電の発電量減少への対応、ごみ集積場の位置の変更などがありました。また、マンション事業者に計画を見直しさせるよう、市に要望書をいただいた案件もございました。

■基本的にマンション事業者は、建築基準関係法令等の公法上の規制に適合した計画をいたしますが、それらの規制以外の対応としまして、いわゆる民法上の問題点解決の手法の一つとして、市としては、**豊橋市中高層建築物指導要綱**による手続きを定めています。

■この手続きの中で住民の要望をお聞きし、マンション事業者へ住民の要望を伝え、対応可能なものについて対応するようお願いするとともに、工事中の安全管理の徹底について指導しています。

コンパクトシティが求められる中での、中高層建築物の建設に係る地域の良好な居住環境維持等への認識と対応について

質問の意図

■新規中高層建築物(ことに中高層マンション)の建築計画概要が示された際、特に建築計画物件の北側の隣地を接する住民はじめ近隣より健全な居住環境維持に対して不安を聞くとともに、半ば紛争につながる様相を呈するといった事態を数多く見受ける状況があります。

■解体も含め建物の立て直しには、騒音・振動・粉塵がつきもので工事には安全管理が求められます。

■しかし、規制自体がなく、特に商業地域においては日影等の建築規制がかからないといった状況を伺っています。

■また、近隣商業では、駐車場問題等に自治会はじめ近隣との意見の相違を聞きます。

■本市における「豊橋市中高層建築物指導要綱」の趣旨は、お互いの権利を認める中でお互いを尊重し、相手の思いを出来得る限りくみ取ることであると思います。

■そこで、都市計画、建築の観点から以下の通り質問しました。

中心市街地における都市計画としての建築物の規制について

■都市計画としての建築物の規制については、主に都市計画法第8条の地域地区の一つとして定められる、市街化区域を対象とした「用途地域」があります。

■建築物を建てようとする場合、その土地がどの用途地域に含まれているかにより建物の用途が制限されるとともに、建築基準法では日照、通風、採光等を考慮し、用途地域に応じて建物の高さ制限を定めています。

建設業者と周辺住民への「住民の安全で快適な暮らしを守るための対応について」

■豊橋市中高層建築物指導要綱では、良好な近隣関係の保持を図り、地域における健全な居住環境の維持及び向上に資するため、中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関し必要な事項を定めています。

■具体的には、用途地域ごとに適用を受ける建築物の高さ・階数が定められており、該当する場合は、現場に建築計画の標識を掲示することにより近隣住民に計画を事前公開し、計画建築物について説明をすることをマンション事業者に求めており、その上で関係図書を市に届出することとなっています。

■事前に近隣住民の皆さんに、建築計画を情報提供し理解を求めることで、良好な近隣関係の保持を図るうえで一定の効果があるものと認識しています。

■今後も、従来からお住まいの方の暮らしを守りつつ、新たに住まれる方も気持ちよく暮らしていけるよう、豊橋市中高層建築物指導要綱を適切に運用していきたいと思えます。

中心市街地における地域の良好な居住環境維持等についてのまちづくりの方向性や街区ごとの都市環境に応じたまちづくりの考え方について

■本市の中心市街地は、立地適正化計画において都市機能誘導区域に位置付け、第2期豊橋市中心市街地活性化基本計画では、豊橋駅を核として都心居住を促進していくことを掲げています。

■これらのことから、再開発事業等による都市機能の更新や市街地環境の整備改善を図り、東三河の玄関口にふさわしいまちづくりを進めていく必要があると認識しています。

■一方で、街区ごとに都市環境が異なる場合では、地域住民が望むまちづくりのために、その街区に合ったルールをつくる必要があります。

個人住宅と中高層マンション計画を行政として健全なまちづくりに導くため、有効な政策に高度地区と地区計画がある。それらの認識について

■**高度地区**は、本市の中心市街地においては、用途地域を商業系用途に指定するとともに、容積率を最高で600%に指定することで土地の高度利用を誘導しているため、高度地区による規制はこれまで設けていません。

■**地区計画**は、街区単位で木目細かな市街地像を実現していく制度であると認識し、郊外部の低層住宅地や工業用地などで活用し、地区計画制度に沿ってまちづくりを進めています。

市民が主役となるまちづくりを進めていく中、行政が地区住民のためにどの様に手を差し伸べるかについて

■地区計画は、その内容からも住民や、区域内の土地に権利を有するものなどが主体的に関与して定めることが望ましいとされています。そのような地域住民の参加を促す観点から、市としても出前講座や情報提供などにより、地域のまちづくりのルールを理解していただき、地域の特性に応じたまちづくりを、地域のみならずと一緒を考えていきたいと思っております。

まとめ

市民と共に考え、ともにまちづくりを進めていきたい。

あとがき 今般のコロナ禍において、日本で暮らして良かったな、と思ったことは、わが国の自粛は他人への『強制』『強要』ではなく、『要請』言い換えれば『お願い』であったこと。

今回の本紙面のマンション問題解決にも、ものごとの根本となる重要な事柄として『要綱』と、法的拘束力のある『高度地区』『地区計画』の、二つの刃があります。

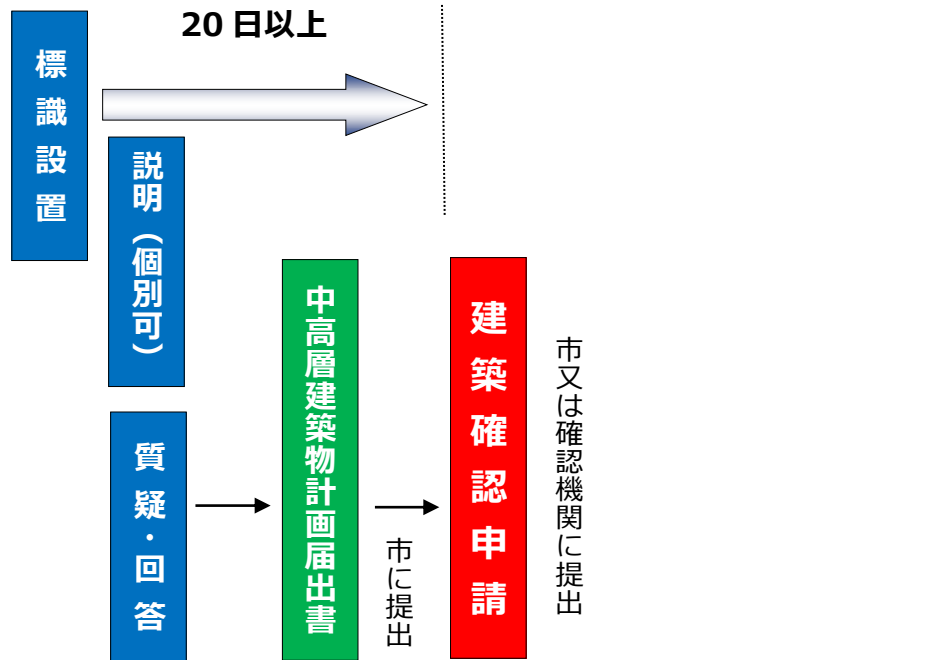
『要請』や『要綱』を単なるお願いと受け取るか、それとも、大切なお願いと受け取るか、どちらを選択するかで、大きく変わります。

『仲よき事は 美しき哉』（武者小路実篤）

近隣住民同士は争いを選ばず、手を取り合って共に仲よく、美しく生きてゆこうではありませんか。

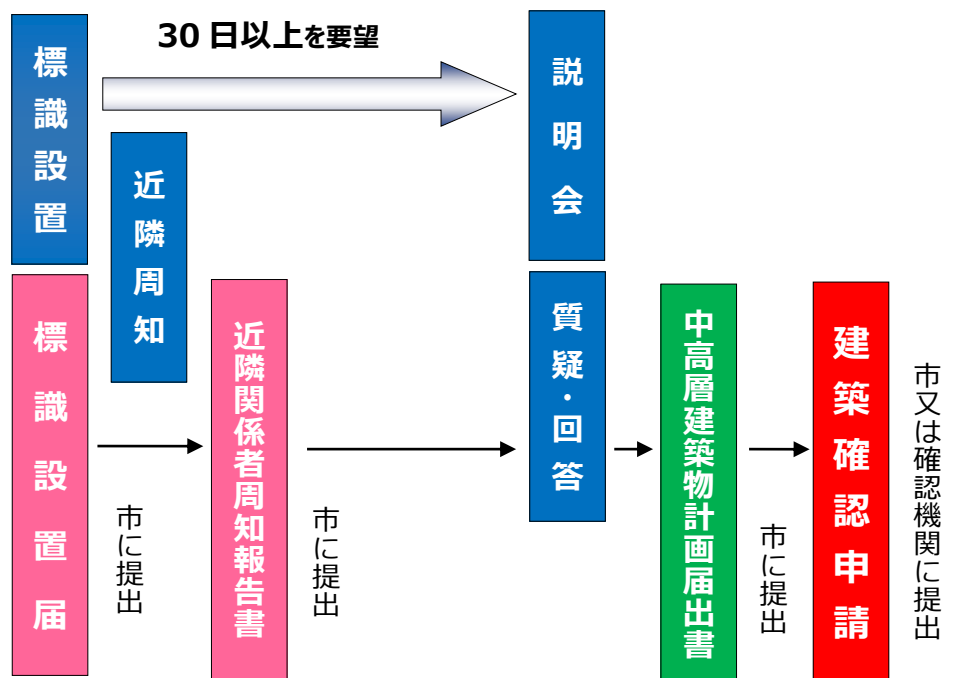
豊橋市中高層建築物指導要綱について

現行の豊橋市中高層建築物指導要綱の手続き



- 中高層建築物計画届出書の提出まで市に明確な情報がない。
- 市民からの相談で状況を把握することが多い。

今、要請している検討事項



- 標識設置届から市が関与し事業者へ適切な指導ができること。
- 標識設置、近隣関係者周知と段階的に状況確認ができること。

市政報告会のお知らせ

新型コロナウイルス禍が治まった後、必ず市政報告会を開催します。
その際は是非お越しください！



発行
伊藤とくや事務所
豊橋市松葉町 3-70
FAX : 0532-53-4557
☎ : 090-3855-9696
bbito@me.com