

	質問	回答
98	<p>上地学区は道路等が整備されており、福岡学区よりはるかに環境が良いにも関わらず、福岡学区より上地学区の方が制限内容が厳しいのはなぜか。</p> <p>以前、上地学区は第一種住居専用地域に指定され、10m以下の高さ制限が定められていたと思う。10m以下だった制限が18m以下となることで、果たして住環境が守られるのか。(福岡)</p>	<p>上地学区の多くは第一種中高層住居専用地域に指定されている。区画整理事業により、住宅地としての整備が進んだ。住宅地として公道も整備されており、そこに高い建物が建たないように、18m以下の制限を検討している。福岡学区は昔からの集落が集まった地区であり、面的整備は行われていない所が多い。住居専用地域ではなく、住居地域であるためやや緩やかな制限となっている。</p> <p>平成8年に都市計画法が改正され、第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域という用途地域が生まれた。その際、第一種低層住居専用地域に高さ10m以下の制限が設けられた。土地が広ければかなり高い建物が建つこともあったため、今回は建物の高さの上限を定めてそれより低い建物を誘導するための計画である。上地学区の制限値を18m以下としているが、住居地域ではなく住居専用地域であるため18m以下の建物を誘導していく。法改正により用途地域の種類が増え、名称も変わっているためそこで混同してしまったのかもしれない。</p>
100	<p>高さ25m以下という制限は高すぎないか。周辺は住宅密集地で、15m以上の建物はRC造以外はないと思う。なぜ福岡学区のような住宅密集地に第二種高度地区を適用するのか。周辺は低層住宅地であり、第一種高度地区以下の制限で良いと思う。なぜ25mという枠にはめ込んだのか。その目的は何か。(福岡)</p>	<p>高度地区の制限は用途地域と連動して考えている。第一種住居地域では、事務所や店舗の立地も可能であるため、住居専用地域とは異なる制限値を検討している。下が店舗、上が住宅といった複合的な建物も建てられるよう、高さを25m以下とする。但し、25mの建物を建てなければならないのではない。現況の土地利用や斜線制限、日影規制により、現在の建物以上に高い建物が建たない場合もあ</p>

		<p>と思うが、大きな敷地があれば高い建物が建つ可能性もあり、その高さを抑えるために高度地区を定める。</p>
101	<p>制限を定めるとしても25m以下では高すぎる。現在、福岡学区において25m以上の建物が建つ土地があると考えているのか。(福岡)</p>	<p>場合によってはあると思う。</p>
102	<p>まとまった土地があった場合、18m以下の高さ制限では住環境を守れないと思う。(福岡)</p>	<p>おっしゃることは理解するが、福岡学区ではパチンコ新宿や片岡製作所等大きなロットの工場もある。今は工業地域であり、どんなものでも建てられるが、住居地域内にも土地を所有していれば高い建物が建つ可能性がある。市としては、住宅地の中の建物の高さを少しでも抑えるため、住居系用途地域内で高さ制限を定めたいと考えている。25m以下では高すぎるということであれば、地区計画という手法もある。地区計画は、市の意向ではなく、住民の意向でルールづくりをして高さを制限するものである。そういった手法もあるため、行政としては全体のバランスを考えて第一種住居地域内は25m以下の高さ制限を、第一種中高層住居専用地域内は18m以下の高さ制限を定めて高さを抑えたいと考えている。</p>
103	<p>上地学区は18m以下、福岡学区は25m以下とすることはバランスがとれていると思うのか。(福岡)</p>	<p>用途地域と現況の土地利用が見合っていない部分もあるかと思うが、住居地域において25m以下という制限は妥当だと思っている。住居専用地域においては、18m以下という制限が妥当だと思っている。どうしても地域の中で高さを抑えたいということであれば、地区計画によって地域住民が区域やルールを定めることができる。</p>
104	<p>地区から意見を出すというのは、市当局</p>	<p>今回、素案に対する意見を伺って、25m</p>

	<p>の怠慢。地元から話を持ち上げるには、よっぽどの知識があり、地区の主要な人が中心となって動かなければ話は進まない。第二種高度地区の制限では高すぎる。全戸の住民の意向を確認したのか。住民の意向を確認し、賛同が高かったので25m以下の制限を定めるのであれば納得する。意向確認もせずに、別の制度を紹介するのは行政の逃げ。もっと地区住民の意向を吸い上げる方法を考えて欲しい。(福岡)</p>	<p>以下では高すぎるということであれば、高さを下げることも検討するが、15m以下または18m以下とした場合、25m以下の制限には賛成だった人が反対に翻る可能性もある。そのバランスを取ることが必要。福岡学区としては、25m以下では高すぎるということが良いか。</p>
105	<p>地区住民の意見として、25m以下の制限では高すぎる。市として、この地区の都市開発を推進していくつもりがあるかのように思える。建ぺい率・容積率の制限がある中で、25mの建物を建てるにはかなり広い土地を要する。区画整理事業を行わなければ、その可能性が生まれないのでは。市が福岡学区の区画整理を推進したいと考えていないか。(福岡)</p>	<p>そういった考えは全くない。今まで建物高さの上限が定められていなかったが、大きな空き地ができたときに高い建物が建つ可能性がある。住民の方から区画整理事業実施の要望も受けておらず、市としても事業の実施を考えていない。</p>
106	<p>高さ25mの建物も建てられるような制限を定めるということは、何らかの都市開発の計画があつてしかるべきなのは。現状からしても、この制限内容では住民は納得できない。(福岡)</p>	<p>他の地区でも素案に関する意見をいただいております。状況を踏まえて考え直す。25m以下の制限では高すぎる、ということも福岡学区の意見として持ち帰り、案を再検討する。</p>
107	<p>福岡学区内で、高度地区の対象地域から除外されている地区が一部あるが、その理由は。(福岡)</p>	<p>学区の中には、工業地域に指定されているところがある。工業地域は、工業の利便性を図るための地域であり、高さ制限を定めると操業に影響を及ぼす恐れがあるため、高度地区の対象外としている。また、昔からの商業地が近隣商業地域に指定されており、賑わいをもたらす店舗が建てられるよう、高度地区の対象外としている。</p>
108	<p>最終的な目的は、福岡学区及び南部地区</p>	<p>制限内容については再検討する。但し、</p>

	<p>における土地の有効利用とそこに生活する人達の生活環境を守ることだと思う。但し、その目的に沿った計画を立ててもらわなければ後で禍根を残すこととなる。(福岡)</p>	<p>10m以下の制限は、かなり厳しい値となるため、上地学区と同じ 18m以下の制限としたいと考えている。</p>
109	<p>福岡学区で地区計画を定めようとする場合、具体的にどのような要件があるのか。(福岡)</p>	<p>区域の面積としては概ね 10,000 m²必要。学区の中で中心となって検討を進める方で組織する協議会を立ち上げ、勉強会を開催していただければ、その場に毎回市職員も参加する。会として計画案を練り上げ、その後に区域内の住民の方に説明して納得していただければ、市へ要望として提出する。要望が出されれば、市が都市計画手続きを進めるかの判断をし、手続きに入っていく。一般的に、都市計画手続きに入ってから 10 ヶ月～1年で都市計画決定される。告示日以降は、制限値以上の高い建物は建てられなくなる。また、植栽の制限等も定めることもできる。制限内容は相談の上、決めることができる。市内で 21 地区の地区計画が決定されており、住民主体で定めた地区計画が高根山地区計画。現在、高根山地区に隣接する南ヶ丘町を中心とする地区においても、地区計画の決定に向けて住民主体で動いている。地区住民を対象に案の説明会を実施し、意見を受けて案を修正するか、検討しているところである。</p>
110	<p>高度地区が定められると、9月から効力を発するのか。地区計画を定めた場合はどうなるのか。(福岡)</p>	<p>告示日以降に効力を発する。高度地区の制限が定められた後に地区計画を定めれば、地区計画の制限が優先される。</p>
111	<p>9月までは25m以上の建物が建てられるのか。(福岡)</p>	<p>告示までは、敷地の規模によっては、高さが 30mでも 40mでも建てることのできる。</p>
112	<p>福岡学区内で、高い建物が建つ予定はあるのか。(福岡)</p>	<p>今のところ、市は相談を受けていないが、</p>

	るのか。(福岡)	不動産業者がどのように考えているかはわからない。ただ、高度地区の告示日時点で着工していなければ制限値以上の建物は建てられない。今後、市としては、高度地区の導入の検討をしている旨は伝えていくが、告示までは法的効力を持つものではない。
113	こういった計画があれば、急いで建てようとする事業者も現れるのでは。(福岡)	不動産業者の話を聞いたところ、マンション需要は落ちてきているとのことである。現在、上六名で建設している約 600 戸のマンションが完売し、なおかつ需要があるのか状況を探っている様子のものである。
114	地区計画を定めた後、取りやめることは可能か。(福岡)	地区住民の同意があれば、廃止することも可能である。市内で地区計画の廃止の事例はないが、都市計画道路の廃止等は事例があり、不可能ではない。
115	家のそばに 5～6 階建の建物が建つと、青空が見えなくなる。風向きが変わる恐れもある。駐車場が足りず、路上駐車されると困るのは近隣住民である。そういった影響もあるため、25m 以下では高すぎると思う。(福岡)	マンションを建てる際に、度々駐車場やごみステーションの問題が発生する。今までは無制限に建物が建てられ、市としての姿勢も見せられていなかった。今回、住宅地において高度地区を定めることで、住環境を守るまちづくりを行っていきたいと考えている。
116	福岡郵便局の東側及び南側の今までの高さ制限はどうなっていたか。(福岡)	高さ制限は定められていない。
117	道路幅によって高さが制限されるという話を聞いたことがあるが、高さ制限はないのか。(福岡)	道路斜線制限はある。建物は斜線の中に入る規模でなければならない。
118	高さは無制限という説明があったが、制限はあるということではどうか。道路幅によって建てられる高さが変わってくるのに、それを無制限だと説明するのはおかしい。(福岡)	絶対高さの制限はないが、道路幅によって、ある程度建てられる高さが決まってしまう。
119	以前、上地学区は第一種住居専用地域で	以前、上地学区は第二種住居専用地域に

	10m以下の高さ制限、福岡学区は第二種住居専用地域だと聞いた記憶があるのだが。(福岡)	指定されていたが、高さ制限は定められていなかった。都市計画法が改正され、用途地域が細分化された際に第二種住居専用地域が第一種及び第二種中高層住居専用地域になった。平成8年の法改正以降、第一種低層住居専用地域においては高さ10m以下の制限が定められている。その他の用途地域においては、高さ制限は定められていない。
120	自分の土地は15m以下の建物しか建てられないと聞いたが。(福岡)	絶対高さは定められていないが、斜線制限等により15m以下しか建てられないということなのかもしれない。都市計画としては高さ制限を定めておらず、詳細はわかりかねる。
121	開発事業を実施する際、対象区域から道路を挟んだ反対側は、同意をとる必要がないのか。(福岡)	5階建てまたは18mを超える建物を建てる際は、まちづくり条例に基づいて一定の区域の住民を対象に説明会を開催しなければならない。同意についてはわかりかねる。
122	住民の同意なく、急に25mの建物が建つことになれば、住民は立つ瀬がない。自分の孫の代に問題が起きないように、市にきちんと対応していただきたい。(福岡)	了解した。開発にかかる同意の件については、担当部署に確認しておく。