

徳島東部都市計画に関する用途地域の変更(素案)に対するパブリックコメントの実施結果について

1. 意見募集案件 徳島東部都市計画に関する用途地域の変更(素案)について
2. 意見募集期間 平成28年7月5日(火)～平成28年7月25日(月)
3. 閲覧場所 市ホームページ
市まちづくり推進課
4. 意見提出方法 郵送、持参、電子メール、ファクシミリ
5. 意見提出者数 1名
6. 意見提出件数 3件 ※

※ 意見提出件数は、意見内容の主旨を損なわない程度に文章を要約し、小松島市パブリックコメント手続要綱第4条に基づき、市の考え方を示しています。

意見の概要と市の考え方

本市は、平成26年3月に策定した小松島市都市計画マスタープランの「安全・安心・信頼のこまつしま」を基本理念としたまちづくりを進めており、「災害に強い都市構造」、「集約・連携型都市構造」を将来都市構造としています。今回の変更はこれまでと同様に良好な生活環境を維持しながら、市民の生命と財産を守るため、建築物の高さ規制の緩和や用途地域の変更を行う予定としています。

No.	意見の概要	市の考え方
1	<p>第一種低層住居専用地域の容積率、建ぺい率、高さ制限を緩和する変更の理由として、「地震・津波災害に備えるためのRC(鉄筋コンクリート)造3階建個人宅」の建築が可能となる等の説明があった。災害に備えるために必要な措置であるが、同時に「3階建の中層集合住宅」も建築可能となる。</p> <p>短期的な課題として、第一種低層住居専用地域の緩和により低層戸建住宅と中層集合住宅が混在し、住環境の悪化や交通渋滞、通学路の安全などの問題が発生し、建物密度の増加の結果、避難道路の混雑や避難所の不足等、地区レベルの防災力が低下する。</p>	<p>快適な住環境の保全と災害に対する安全性の確保は都市づくりの根幹となりますが、近年の少子高齢化、人口減少が進展する中、本市の建築確認の申請状況から低層・中層建築物の混在が急速に進行することは考えにくいところがあります。また、建築基準法により、第一種低層住居専用地域においては北側斜線制限の規制があり、日照、採光、通風などの住環境に配慮する必要があります。人口・建物密度の増加に伴う交通渋滞緩和や通学路の安全性については、小松島市総合計画や小松島市都市計画マスタープランに基づき、市民の皆様の意見等を踏まえ、関係機関との協議を行いながら、都市基盤整備を進めています。</p>
2	<p>長期的な課題として、第一種低層住居専用地域で容積率の緩和がなされ、今後第一種低層住居専用地域において住宅を希望する地区がなくなる。また、市都市計画マスタープランに掲げる「集約・連携型都市構造」を進めるためには、市内中心部(商業地域とその周辺部)の市街地更新が必要であるが、今回の変更区域は都市計画区域の外周部であり、中心部の人口密度の低下につながる。</p>	<p>今回の用途地域変更は、これまでの良好な居住環境に配慮し、公共公益施設を含む一部の地区は第一種中高層住居専用地域に変更する予定ですが、第一種低層住居専用地域は建築可能な種別に変更はありません。近年の核家族化や独居高齢者の世帯数の増加、市街地の空き家対策として、また多世帯住宅の建築促進の一助になると考えており、今後も良好な住環境の維持に努めてまいります。</p>

<p>3</p>	<p>地震・津波などの大規模自然災害に備えることを目的に、地域の防災力を高めるため、中層集合住宅をコントロールできる以下のような代替案が望ましいと考える。</p> <p>特別用途地区、地区計画等の用途地域に上乘せする都市計画を行い、RC造3階建個人住宅のみ規制緩和するなどのきめ細かい対応を行う。</p> <p>都市計画道路等の都市施設整備が完了した地区から用途地域の変更を行うなど、住環境や地域防災機能を損なわないための都市施設整備とのセットによる計画的な対応を行う。</p>	<p>南海トラフ巨大地震に起因する津波が発生した場合、今回変更を予定している第一種低層住居専用地域は3～5mの浸水深とされ、平成26年3月に津波災害警戒区域(イエローゾーン)の指定がされています。</p> <p>一方で、地区の住民を収容できる津波避難ビル等は少なく、現行の建築物の高さ制限(10m)では被害拡大の恐れがあります。</p> <p>都市計画制度の手法である特別用途地区は一定の地区を指定し、建築制限又は緩和を行うものであり、地区計画は地区住民などの意見を反映して、まちなみなど地区独自のまちづくりのルールを定めるものです。</p> <p>都市施設の早期の整備が見込めない中、今後30年以内にマグニチュード8～9クラスの巨大地震が70%程度の確率で発生すると予測される現状において、津波災害への対策は喫緊の課題となっており、これまでの住環境に配慮しながら、用途の変更により制限の緩和を行うこととしています。</p>
----------	---	--