

北部大阪都市計画用途地域の変更、高度地区の変更、地区計画の決定（島本町） に対する意見書の要旨と島本町の考え方

	都市計画案に係る意見の要旨	島本町の見解
意見書 延べ2通		
1	<p>〔建築物等の高さの最高限度に関する意見〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該計画区域の南側に隣接する地区は第一種高度地区に指定され、建築物の高さが10メートルに制限されており、良好な住環境維持を目的とした制限と認識している。しかし、本計画案では絶対的な高さの上限がなく、敷地の規模から計算すると最大で高さ34メートルの建築が可能となり、隣接地区の第一種高度地区の制限を大きく上回る。このため、隣接地区の高さ規制との不整合が生じ、日照や採光、通風への悪影響、建築物による圧迫感の増大が懸念され、都市計画としての公平性や地区間の調和を欠くこととなる。また、島本町全域での高さ制限に関する議論について、パブリックコメントでの資料によると当該地区は高さ20メートル以上の高さ制限となっており、本案より厳しい制限ではない。以上のことから、絶対高さの上限の設定や南側隣接地区付近における段階的高さ制限、緩衝措置などの導入など計画内容の修正を要望する。 隣接地には第一種低層住居専用地域が位置する一方で、当該計画では地区計画の網掛けにより現状の第二種住居地域と同等の高さ制限が設定されている。縦覧に先立つ都市計画の説明会で出ていた、建築物の高さに関する住民の懸念を解消するために、絶対高さ制限などの現状維持以上の厳しい制限の検討を求める。地区計画が設定される地域が今後の高さ規定の検討から外されるのであれば、現段階で高さ制限の変更が重要である。 	<p>現在、本計画区域は第二種住居地域であり、第二種高度地区を指定しており、本計画区域の南側に第一種低層住居専用地域が位置していることから、高さに関する制限に差異があることにつきましては認識しております。</p> <p>高さに関する制限につきましては、土地の形状や建築物の配置等により制限の影響が変わるため、一概に建築可能な建築物の高さを申し上げることはできませんが、第二種住居地域から準工業地域に変更後も、地区計画により同等の制限を行う予定としており、現在の制限内容から変更はありません。</p> <p>また、本計画区域は島本町都市計画マスタープランにおいて「産業・公共ゾーン」と位置付けており、過去には周辺地域において、同様の都市計画変更を2回実施しております。</p> <p>本計画案の地区計画では、現状と同等の高さ制限に加え、建築物の外壁等から道路境界線までの距離を最低5m、隣地境界線までの距離を最低3mと定めております。また、道路境界線や隣地境界線に接する部分の一部に環境緑地を設置することを規定しております。これらの制限を強化することにより、地区間の調和を図ってまいりたいと考えていることから、絶対高さ制限等の導入は行わないこととしております。</p> <p>なお、現在パブリックコメントを実施しております「建築物等の適正な高さ規定に関する基本方針（素案）（以下「基本方針」という。）」では、本計画区域は山⑦の地域に含まれております。山⑦の地域におきましては、建築物の最高限度以外にも、都市計画マスタープランにおいて「産業・公共ゾーン」としての位置づけがあることなどから、「必要に応じ、高さ以外のルールを設定する予定」といった内容を追記しております。</p> <p>基本方針では、全体方針において、地域の特性に応じたきめ細やかな建築制限がかけられている「地区計画の区域」等については、次年度以降に予定している新たな高さ制限に関する検討（仮）においても、地区計画等による制限内容は維持することとし、新たな高さ制限をかける区域から除外することとしております。</p>
2	<p>〔地区施設に対する意見〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 環境緑地について、地域住民に開放された空間とすることを求める。緑地は道路境界に設置されるため、住民が通行可能な緑道のような形で道路との一体感を持たせ、水と緑が豊かな島本町の特性を活かすべきである。大規模開発による市街地の緑地や桜並木の減少に、多くの住民が残念に感じていることから、地域住民の愛着を尊重した設計が必要である。環境緑地の設置においては住民に開放された形で作ってほしい。 	<p>環境緑地については、原則、町への移管は行われず、住民が通行可能な緑道として整備する場合においては、地権者による管理となることが想定されます。</p> <p>この場合、地権者の負担が大きくなるため、実現には一定の障壁が予想されますが、当該のご意見に関しましては、地権者との協議を検討してまいりたいと考えております。</p>

	都市計画案に係る意見の要旨	島本町の見解
3	<p>〔変更全般に対する意見〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民意見の反映について、10月に行われた都市計画の説明会でだされた意見をみると本変更における近隣住民の不安感が高いように思われた。その払拭のために、建築物をたてる企業においては、その計画の段階で、できるだけ住民との意思疎通ができる場を設けていただきたい。近隣住民の納得感、思いにできるだけ添うよう配慮を求める。 	<p>本町では、10月の都市計画説明会の際、出席された方々からいただいたご意見を受け、可能な限り早い段階における説明会の開催を含めた説明の機会を設けていただくよう、町から地権者にお伝えし、ご検討いただいているところでございます。</p>