

(事務局 議案第 1 号、議案第 2 号及び議案第 3 号について一括説明)

(質疑等の要旨)

委員： 議案第 1 号の理由書を読むと、「土地利用の動向及び都市施設整備の進捗等を踏まえ」とあります。蓬川地区は明倫中学校の跡地が中心ですが、用途地域を変更することによって市にとって有利になることはあるのですか。

事務局： 市が明倫中学校跡地を売却する際、良好な住環境、十分な住戸面積を持ったマンション計画を提案された業者を選定し、その結果 3 棟のマンションが建設されました。この際、本来は第 1 種住居地域なので絶対高さの規制はありませんが、これから変更しようとする第 1 種中高層住居専用地域と同様、第 2 種高度地区に準じて建物高さを 24m 以下で計画していただきました。こうして形成された良好な住環境を保全していきたいと考えています。

委員： 市営蓬川住宅も 24m 以下ですか。

事務局： 市営住宅も、8 階建て、24m 以下で建設されています。

委員： 議案第 2 号ですが、P2 - 10 の緩和規定をすることによって、どういう状況になっていくのですか。住環境で言えば、どういう状況を想定するというのか、数字的にわかれば教えてください。

事務局： P2 - 10、P2 - 11 の変更前後対照表は、主に摘要欄を改正するものです。改正理由は、本市における建築確認申請は 100% 近くが民間の指定確認検査機関となっており、指定確認検査機関によって解釈に差異が生じないようにということで、文言整理をしたものがほとんどです。例えば、建築基準法や施行令で同様のものが掲げられている場合は、それらの条文に委ねるなど明確化しようとするものです。P2 - 11 の第 4 種高度地区のうち第 4 号は文言整理ではなく、敷地面積が 35 m<sup>2</sup> 以下に建つ建築物を適用除外していたものを、2 階以下かつ延べ面積 100 m<sup>2</sup> 以下の建築物と対象を変えました。

委員： P2 - 11 の第 4 号の変更内容について、もう少しわかりやすく説明してください。

事務局： 第 4 種高度地区は、安全な避難路確保の観点から、国道 2 号沿道を防火地域の指定と合わせて延焼防止帯として機能できるように、建物の高さを 7m 以上にしてくださいという規制をかけています。現在は敷地面積が 35 m<sup>2</sup> 以下という小さな敷地に建つ建築物を適用除外としていますが、35 m<sup>2</sup> 以上の広い敷地においても小規模な建築物が建築されることがあり、建築基準法上、耐火建築物にする必要がない小規模な建築物にまで無理に 7m 以上の高さを求めるのは過度な規制と考えられることから、今回適用除外とするものです。

会長： 今回の適用除外規定の見直しは、全ての建物に対して一定の高さを求めると

ということに対し、非常に小さな建物については大きな影響はないので除外しようという趣旨です。

委員： 今回の新しい委員には、前回までの議論の内容は説明されているのですか。

事務局： 新たな委員につきましては、事前に前回の高度地区の改正内容を解説した資料に基づきご説明しています。

議案第1号、議案第2号及び議案第3号（全員異議なく、原案どおり可決）