

「豊田3丁目 中央図書館下

1/14 頁

・大規模マンション建設問題」懇談会 (レジメ)

2011 年 4 月 3 日 主催「住みよい豊田をつくる会」

【目次】

(情報提供)

1. 建設構想
2. 業者説明会の議事録より
3. 意見書に対する回答より
4. 公聴会開催要望の結果
5. 日野市のまちづくりの条例や施策などに照らして

※「条例」の記述は、断りのないかぎり、「日野市まちづくり条例」のことです。

(懇談)

1. 建設構想(業者説明会資料より)

2/14 頁

- ・種別 分譲住宅
 - ・階数 10階
 - ・戸数 135戸
 - ・敷地面積
4983m²
 - ・建築面積
2977m²
 - ・延べ床面積
14837m²
 - ・最高高さ
30.2m
 - ・工事着手予定日
H23年2月下旬 ★
 - ・工事完成予定日
H24年3月下旬 ★
- ★H22年12月6日の説明会時点



説明会資料の1階平面図と、
周辺地図を合成

2. 説明会(土地利用構想の説明会)議事録、抜粋・要旨

3/14 頁

◆第1回説明会 H22年12月6日

住民からの質問	業者の回答
◎私は60年位住んでいますが、迷惑です。住民の生活を見捨てています。 ◎この場所は、10階建を建てる様な場所ではありません。 ◎本計画建物の見直しを要求します。	◎先程、階数・戸数の変更は致しませんと御話させて頂きましたが、御意見・御要望を多数頂きましたので、協議させて頂きます。先程は、大変申し訳御座いませんでした。協議結果につきましては、第二回説明会にて御話させて頂きます。出来れば、年内、第二回近隣説明会を行いたいと考えております。年内に出来ない場合は、協議結果が出次第、速やかに行わせて頂きます。

◆第2回説明会 H23年2月17日

業者の説明・回答
◎10階建・135戸の計画は、基本計画のとおりとさせていただきます。個別に関わる問題については、状況に応じてお話し合いをさせていただきます。その他諸々の問題については、これから日野市との協議を行ってまいります。

◆説明会終了通知 H23年2月26日

3. 意見書に対する回答、抜粋・要旨

4/14 頁

意 見	業者見解・回答
<p>◎当該事業について次のような構想の見直しを提案します。</p> <p>1. 全て低層の戸建住宅とする。</p> <p>2. 集合住宅の場合は、高さ5階までとし、南北方向に配置する。</p> <p>(条例86条にもとづく意見書 12月17日付)</p>	<p>◎本構想は、市まちづくり施策を踏まえた各種の規制及び関係法規に適応して行うものです。</p> <p>◎本事業については、ファミリータイプ135戸(10階建)を確保しないと採算が成り立ちません。◎よって開発事業者としては、ご提案に応諾することはできません。(2月28日付)</p>
<p>◎環境破壊です。</p> <p>◎環境悪化で営業ができなくなった場合は補償してください。</p> <p>(業者への直接の意見書)</p>	<p>◎行政、住民が一体となって永年推し進めてきた敷地周辺のまちづくり(用途地域等)を背景に計画策定しておりますので、環境破壊に繋がることはないと考えます。</p> <p>◎現状の環境・景観は、他人の所有地が高度利用されていないことの反射的な利益の側面であり、環境・景観悪化によって営業的および資産的価値が低下しても、これを不法行為と解するのは相当ではないと考えております。(2月26日付)</p>

4. 日野市長への公聴会開催要望とその結果

5/14 頁

【条例 第 88 条 抜粋・要旨】

市長は、説明会議事録、意見書及び見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、公聴会を開催することができる。

【要望書 抜粋・要旨】（3月15日付）

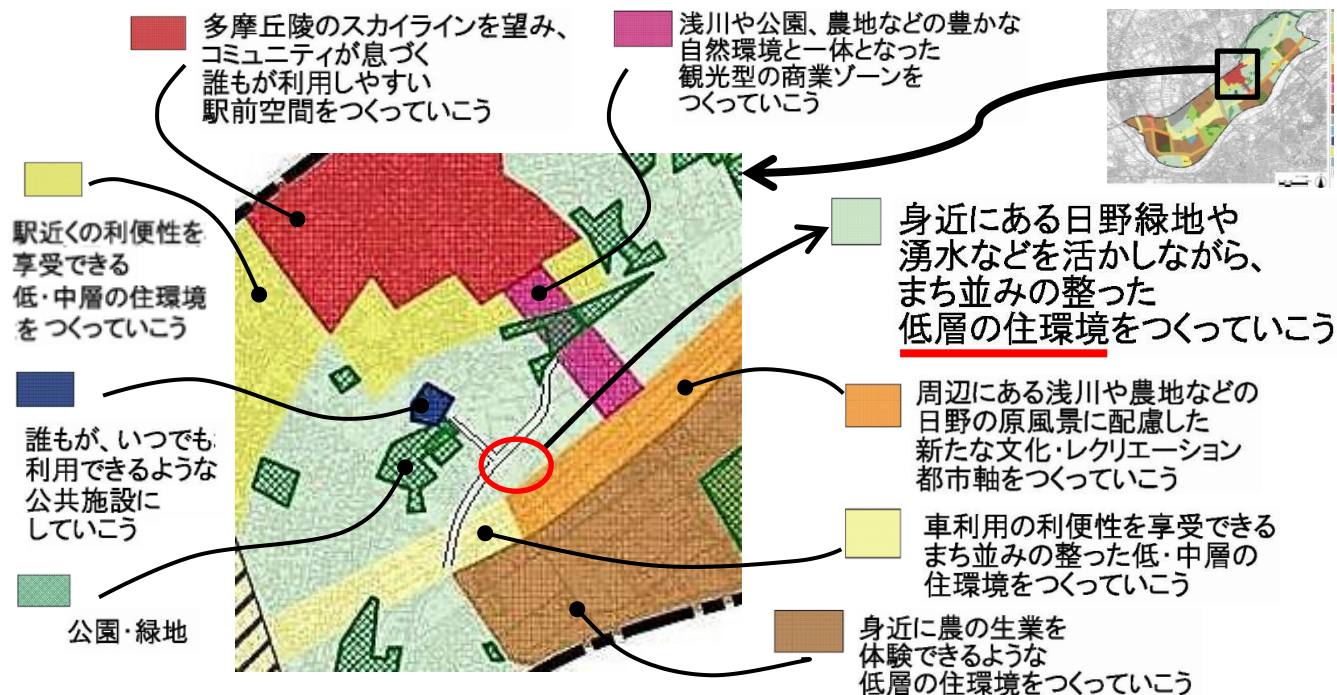
- ◎事業者からの説明主旨は、「計画通りに進める」、「階数、戸数の変更は考えていない」、「今後は市と協議する」とのことでした。
- ◎構想の見直しを求めた意見書に対しても、たとえば低層戸建てにした場合の採算検討も無く、見直し拒絶の見解です。
- ◎日野のまちづくりに関する各施策への適合についても、「配慮に努める考えです」のみで、具体的な検討の内容が一切示されていませんでした。
- ◎ついては、「規制への適合」という点だけでなく、「安らぎのある安全で良好な住環境の維持及び創出」や「快適な生活環境と貴重な自然との調和」等を求めているまちづくり条例の理念や条項との関係から、当該地に大規模マンション建設が適切なのかどうかについて、広く意見を聴取していただきたい。

5. 日野市のまちづくりの条例や施策などに照らして

6/14 頁

① 日野市マスタープラン

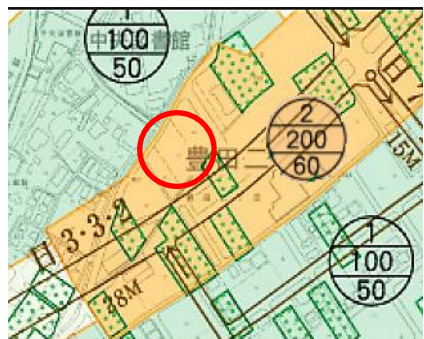
★都市計画法第 18 条の 2 に基づき、議会の議決によって定められた「都市計画に関する基本的な方針」。(2020 年を目標年次として平成 15 年度策定)



②都市計画（用途地域、高度地区の最終変更日 H22. 1. 22）

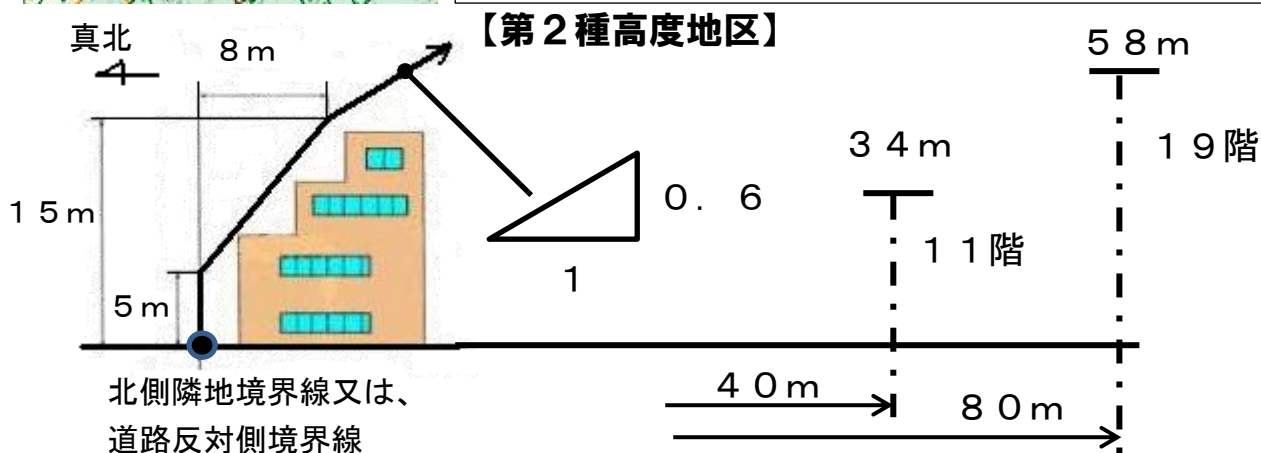
7/14 頁

★市が提案し、東京都が決定する。



	用途地域種別	建ぺい率	容積率	高度地区
	準住居地域	60	200	第2種
	第1種低層住宅専用地域	50	100	第1種 10m

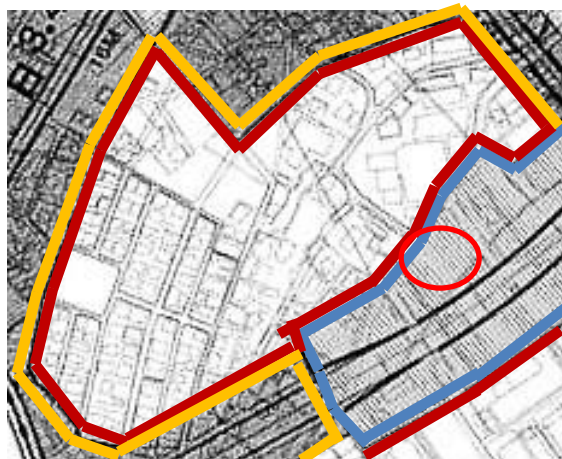
（準住居地域での建築可）住宅等、学校等、店舗、事務所、ゴルフ練習場・パチンコ屋、等々






③地区計画・豊田南地区(最終変更日 H17. 11. 25)

8/14 頁

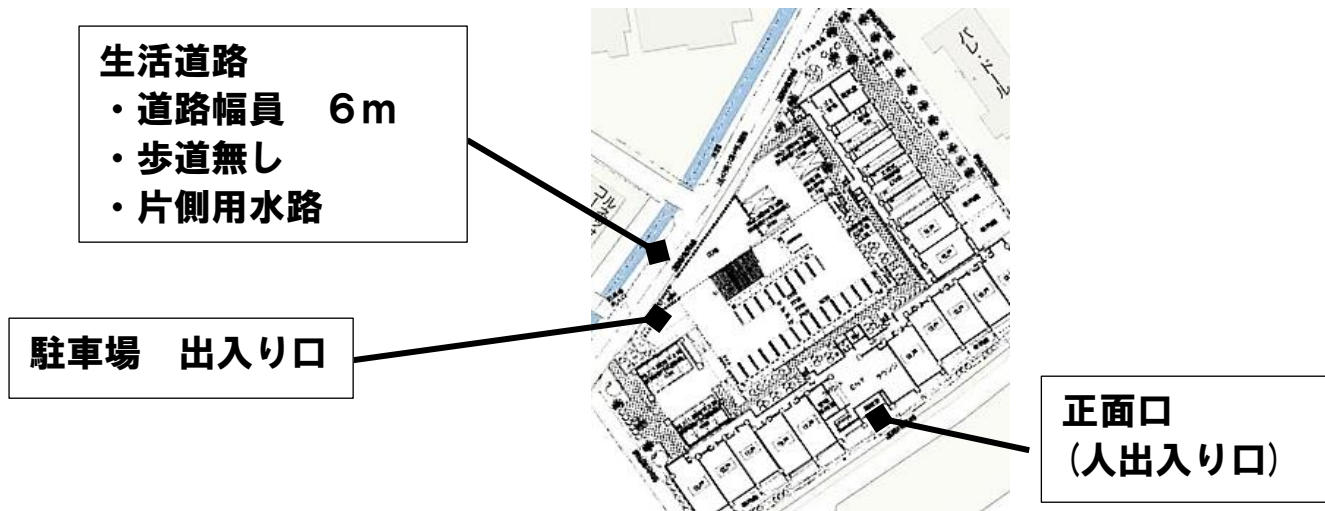
★マスタープラン実現に向け、市が独自に建物の用途や高さ等の制限を定める



	地区区分	土地利用方針	高さの最高限度
	沿道地区	車利用のサービス業務施設地	無し
	住宅地区 (A)	やや密度の高い複合住宅地	無し
	住宅地区 (B)	低層、低密でゆとりのある近郊住宅地	無し

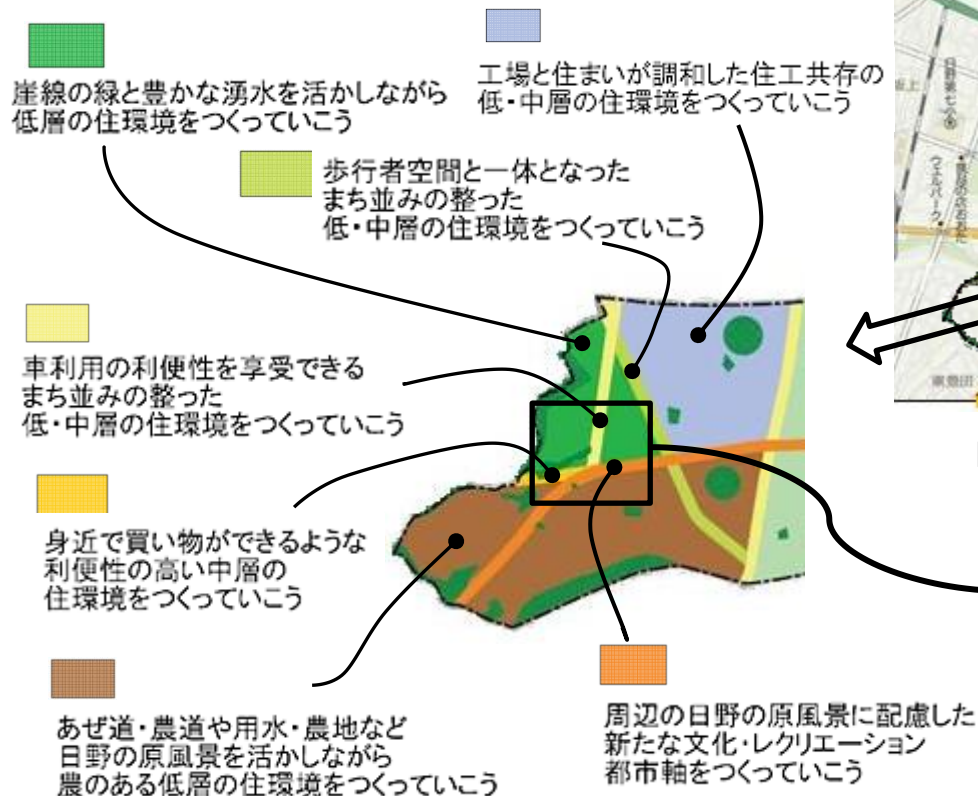
④開発敷地面積4983m²（5000m²未満）に関連して 9/14 頁

5000m ² 以上の場合	事業者の回答
◆土地購入3か月前に市に届出必要。 (まちづくり条例82条)	条例は知っていた。意図的ではなく、売地が4983m ² だった。H22年8月19日に土地購入契約済み。
◆進入路道路幅員7.5m以上で、車道と分離した歩道を設ける。 (まちづくり指導要綱24条)	要綱は知らなかった。4983m ² の条件で計画進めている(道路幅員6m、歩道無し)。



⑤参考：日野バイパス沿道(万願寺・川辺堀之内)地域の場合 10/14 頁

イ) マスタープラン

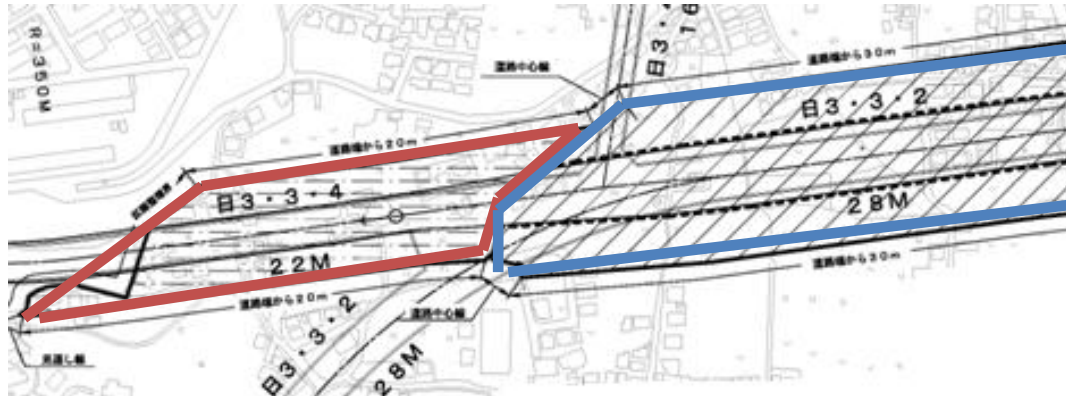




ロ) 都市計画図



ハ) 地区計画 (決定日 H21. 11. 27)

11/14 頁



	地区区分	土地利用の方針	高さの最高限度
	沿道地区 A	大規模店舗の誘導。中高層建物で 後背住宅地への騒音遮断。	2.5m以下
	沿道地区 B	商業・業務機能の誘導。閑静住宅 地と調和した緑豊かな沿道景観 形成	1.5m以下

※ 2.5m以下はおよそ8階、1.5mはおよそ5階

⑥マスタープラン実現の保証は、有効な「地区計画」

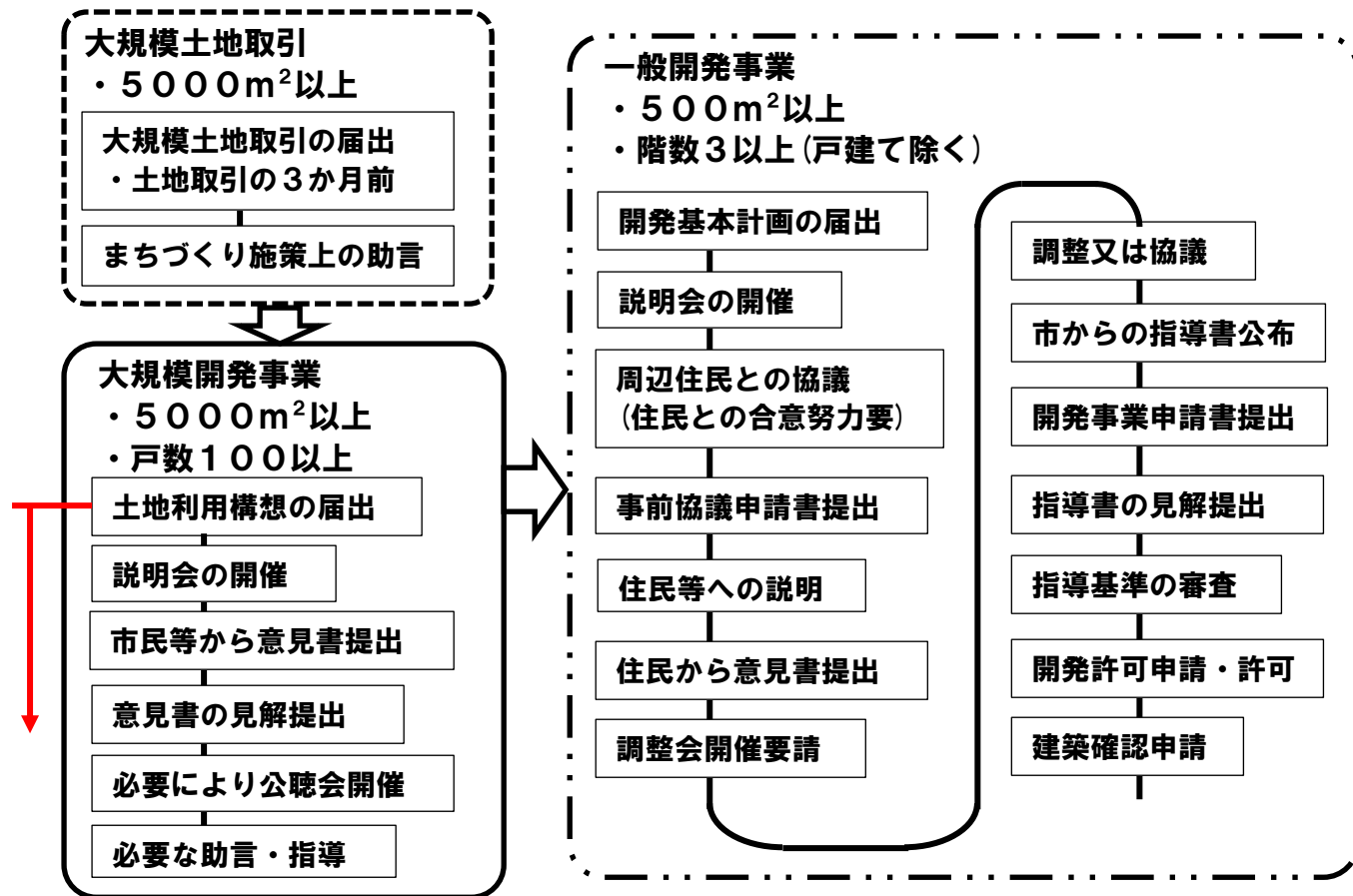
12/14 頁

- ◆地区計画とは、用途地域が定められている土地の区域で、計画の目標、方針、「建築物等の用途」の制限、建築物の容積率、建築物の建ぺい率、建築物等の高さなど」の整備について、市町村が定める都市計画。（都市計画法＜以下法と表す＞第 12 条）
- ◆市町村が定める都市計画は、基本方針（マスタープラン）に即したものでなければならない。
(法第 18 条)
- ◆市町村は、市町村都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定する。（法第 19 条）
- ◆市町村は、都市計画を変更する必要があるときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。（法第 21 条）
- ◆政令で定める規模（〇・五ヘクタール、又は、〇・一ヘクタール以上〇・五ヘクタール未満）以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権、借地権」を有する者は、一人で、又は数人共同して、市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合、土地所有者等の三分の二以上の同意を得ていること。（法第 21 条の 2）
- ◆市町村長は、建築等の計画が、地区計画に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。
市町村長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、土地に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。（法第 58 条の 2）

※上記の文章は要約です。

⑦開発事業の流れ(日野市ホームページから抜粋)

13/14 頁



情報提供は以上です。

14/14 頁

----- 切り取り線 -----

☐ 今回の懇談会で紹介された資料の全文コピー（資料代 200円）

☐ 「住みよい豊田をつくる会」からの今後の情報・連絡・案内

名前：_____

住所：_____

電話：_____

E. m a i l : _____