

|   | 質問・意見   | 回答   |
|---|---|--|
| 1 | 緑丘という名前がついたところはすべて公社の物件である。同じ町内であるのに、なぜ道路を挟んで高度地区を分けたのか。(美合)              | 東西に走る都市計画道路で用途地域が分かれている。また、南北に走る岡崎環状線の沿道 30m部分も用途地域が異なる。そのうちの南側の部分に関しては、10月の説明会を受けて見直しを行い、高さ制限を 18mに下げた。 |
| 2 | 10月の説明会を聞いていないのだが。(美合)  | 市政だよりや回覧板で案内を回している。  |
| 3 | 30～20年ほど前に市役所に聞いたら、この場所は10m以上のものは建ててはいけないと言われた。(美合)                       | そのような制限は全くなかったと思う。   |
| 4 | 弁護士にも相談したが、高い建物が建つのは仕方ないと言われた。(美合)  | 今現在高さの制限がないため、建ぺい率・容積率等を満たせば高い建物が建ってしまう。今回はそれを防ぐため、25mという一定の高さ制限を設けようとするもので、25mの建物を誘導するものではない。           |
| 5 | 道路を挟んで北側と南側でなぜ高さ制限が違うのか。(美合)  | 同じ住宅系用途地域でも南側は住専系に隣接しているため、18mの制限とした。  |
| 6 | 北側に高い建物が建っても、南側の人には影響がないが。(美合)  | 北側の高さをもっと抑えたいということであれば、地区計画を用いて高さを制限していただく、ということを提案している。   |
| 7 | 菘川は地区計画で12mと決まっているため、今回の案には入らないと言っていたが。(美合)                               | 現在区画整理が施行されているところであり、地区計画も同時にかかっている。その中で高さ 12mという制限がある。  |
| 8 | 幹線道路で分けたと一言で言っているが、分けられた北側部分にも、緑丘・上地の区画整理が行われた区域が入っており、緑丘全体で町内も動いている。(美合) | 町内会と用途地域は連動したものではない。   |
| 9 | 一本の幹線道路で基準論でもって、用途地域を分けてしまうのは納得できない。(美合)                                  | 用途地域の指定等についてはすべて説明等をしている。<br>緑丘の区画整理は市施行ではなく、地権者の方々による組合施行で行われた区画  |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | 整理で、その組合の中の意見で、南のほうは住専系の用途、北のほうは隣接があるため住居地域となった。用途地域は地形地物で分けるのが原則で、どうしてもできない場合は、沿道のように注記をいれて決めている。      |
| 10 | 現在の法律で建てられる高さというのは。(美合)   | 敷地の大きさに対して、建ぺい率・容積率等を満たせば建つ。  |
| 11 | 12m制限をしている蓑川南部地区に隣接する25m制限の部分は、見直しをしたところのように、境界線部分を低くすることはできないのか。(美合) | 見直しをした境界の部分は用途地域をベースに考えている。それ以上に制限を厳しくしたい場合は地区計画をお願いをしたい。   |
| 12 | 地区計画の合意形成を地元でやるというのはどういうことか。(美合)                                      | 地区計画区域内に住んでいる方に細かな制限がかかるため、地元で委員会や協議会などを作って地区内の意見集約、合意形成をしてほしいということである。                                 |
| 13 | 協議会などを作り、高さを下げてほしいという要望をすればよいのか。(美合)                                  | 出された要望を受けて、市から不在地権者へ意思確認を行う。そこで問題がなければ手続きを進めていく。  |
| 14 | 土地を持っている人は制限をしてほしくないのではないのか。評価も下がるのではないのか。(美合)                        | 周辺の状況を見て、制限高さを下げてもよいという方もいる。制限を加えたからといって評価が下がるわけではない。売買価格には影響が出るかもしれない。                                 |
| 15 | 約35年前の買った当時から高さ制限の都市計画が定まっていれば、それが適用されるのか。(美合)                        | 高さ制限は定まっていない。用途地域の制限のみである。  |
| 16 | 地区が集まるというのは、どの程度集まればよいのか。(美合)   | 面積は概ね10,000㎡。その中で70～80%程度の賛同が得られればよいと考えている。   |
| 17 | 美合学区の中で、1住でありながら18m制限のところがあるが、どういうところなのか。(美合)                         | 現地の状況を見て、周りが市街化調整区域であり、北側は工業地域に指定されており、高い建物は建たないという意見を10月の説明会でいただいたため、見直しをした。他にも藤川や福岡なども同様の視点から修正をしている。 |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 18 | 網がかかっていない部分では 20mとか 25mといったものが建てられるのか。(美合) | 市街化調整区域になるので、分家住宅や既存宅地の建替え等以外、基本的に建物は建てられない。 |
|----|--|--|