

質問・意見	市の回答・説明
<p>道路から20mの位置に境界を定めた根拠は何ですか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 国の都市計画運用指針において、道路の沿道等に用途地域を路線的に定めること（路線式指定）が記載されており、また過去に都市計画決定を行った東京都や市の基準において原則20mの位置とすることが定められています。
<p>見直し箇所3に集合住宅にかかっている変更区域があるが、実質的にどういう意味がありますか。 この変更により、この地域で将来的には高層の建物が建てられるようになりますか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 各敷地の建蔽率と容積率の制限は、敷地内の用途地域の面積の割合で決められるため、今回の変更により制限が若干緩和されますが、おおよそ数%の制限の緩和であり、建てることのできる建物のボリュームは大きくは変わりません。 • 今回の見直しはパンフレット5ページに記載の「即時的な見直し」を行うもので、地形地物の変更など大きな影響がないものを対象に実施する予定です。
<p>道路拡幅の後、用途地域を変更するまで、なぜ時間がかかったのですか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地形地物等の変更による用途地域の見直しは間隔を空けて一括して見直しを行っているため、今回のタイミングでの実施となりました。 • 平成16年度に東京都が一括した見直しを実施した以降では、平成24年度に市に用途地域の決定権限が移り、市は平成29年度に都市計画道路の沿道について見直しを行っています。
<p>それぞれの変更箇所について、どの位の面積が変わりますか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 面積は来年度の都市計画手続きで示すこととなりますが、道路拡幅により境界の位置を見直す箇所についてはおおむね道路拡幅部分の面積と同じ面積が変更区域の面積となります。
<p>住居系用途地域から近隣商業地域や準工業地域に変わることで、用途地域だけから考えると、建てられる建物の制限が非常に緩和されるのではないのでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 用途地域による建築物の用途の制限は、各敷地の面積の過半をどの用途地域が占めているのかで決まります。 • 今回の見直しはパンフレットP5に「即時的な見直しを行うもの」と記載しているもので、道路の拡幅分のみ境界の位置を見直すものが中心であり、ほとんどの敷地では建築物の用途の制限は変わらず、また、建てることのできる建物のボリュームも大きくは変わりません。 • 仮に、広いエリアで住居系用途地域から近隣商業地域や準工業地域に変更する場合には、大規模な商業施設などが建つ可能性はありますが、そのような変更についてはパンフレットp5の「総合的な見直しを行うもの」に記載しているように、地区計画などとともに用途地域の変更を検討していきます。

<p>今回の見直しは用途地域を緩和する方向のものばかりだが、規制を強化することは考えていないのでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 規制を強化する場合、既存不適格建築物が多く発生することがあるため、より慎重に進めていかなければならないと考えています。 • 場合によっては、地区計画などの制度を用いながら実施する可能性はありますが、市が何も言わずに勝手に進めていくこととならないよう、市民の皆様に周知をしながら丁寧に進めていきたいと考えています。 • 市では住民発意のまちづくりを進めるため、まちづくり条例を制定し、地元のまちづくり組織の支援を行う仕組みなどを設けています。色々な手法があるが、そういった中で取り組んでいきたいと考えております。
<p>都市計画が目指すのは住みよいまちづくりで、何でも建てられるのがいいというものではないと思います。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 市としても同じ認識で、そういったゾーニングの結果として住居系、商業系、工業系の用途地域が指定されてます。 • どういった用途地域にしていくかは自治体に求められていますが、今後も地域の方々や地区計画などの検討とともに話し合いながら決めていくこととなります。 • 御意見に留意しながら進めて参ります。
<p>第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅のための地域と書いているが、中高層住宅とは大体マンションで言うとは何階建てのことですか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 明確に何階建てという定めはありませんが、概ね3階建てから5階建てを中層住宅、それ以上を高層住宅というケースが多いです。 • 用途地域には種類とともに容積率の制限などが決められており、この制限などと合わせて、概ね何階建てが建てられるかが決まります。
<p>タワーマンションのような10何階建てクラスのものはどういった基準によるのでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • タワーマンションは、用途地域の規制では建てられない規模を特例で認められて建てているものが多く、たとえば再開発事業で整備する場合、高度利用地区という用途地域で制限する容積率を超えて建てることができる都市計画があり、これを適用して建てられているものがあります。
<p>地区計画についてはどこに情報がありますか。どのように知ることができるのでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • HP上で「調布まっぷ」を用意しており、住所などで検索をすると地区計画の範囲などが確認できます。 • 都市計画課に問合せいただければお伝えします。