

「茂原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（案）」に対するパブリックコメント（意見募集）の結果について

「茂原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（案）」について、みなさんからご意見をいただくために、パブリックコメントを実施したところ、結果は以下のとおりでした。

貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。

意見等の募集期間

平成28年12月19日（月曜日）～平成29年1月20日（金曜日）

意見等の受付人数および件数

1人 11件

（提出方法 持参0人、郵送0人、ファクシミリ0人、電子メール1人）

お寄せいただいたご意見の趣旨およびご意見に対する市の考え方

いただいたご意見については、原則として原文のまま掲載しております。

番号	ご意見	市の考え方
1	条例化について	
	地区計画そのものは平成6年9月20日に都市計画決定しているにも関わらず、これまでの間条例化しなかったのはなぜか。また、今この段階で条例化することにしたのはなぜか。	これまでは都市計画法に基づく地区計画の区域内における行為の届出により対応しており、十分目的が達成されておりましたが、今回の区域の拡大に伴い厳格な条例制定としました。
2	長屋の規制について	
	長屋形式がアパートを連想させるのはわかるが、親子で二世帯住宅にしたいとして長屋形式がありうると思う。一律規制するのはどうかと思うのだが。	地区計画の策定段階で十分協議の上決定された事項であるため、案のとおりとします。

3	<p>住宅地に必要な建物について</p> <p>高級住宅地では、ゴミ置き場も建築物にする場合があり、その際に1種低層住居専用地域や1種中高層住居専用地域では建築基準法上許可が必要となる。小規模で予算も限られている中、手続きをする余裕がおそらくないはず。そのため、地区計画で建築できるものとして定めておけば、地区計画の届出と建築確認だけで建てられる。そういうものを加えるべきである。</p>	<p>地区計画策定後、今日までそのような建築物に関する相談はなく、ケースとしてもごく稀な建物用途であることから許可相当と判断しました。</p>
4	<p>カラオケボックス等の規制について</p> <p>平成6年に地区計画を決定したときは規制するのは意味があったが、平成8年に建築基準法が改正され、第1種中高層住居専用地域にはできないことになり、今では地区計画条例で規制する必要はなくなったはずである。それでも今回、条例に載せるのは古い地区計画にあるからということか。遅きに失したのではないか。この様なことになるから、条例を早く施行させるべきであったのである。すでに法で規制されているのであるから、今回の条例からはカラオケボックス等の条項は削除すべきである。</p> <p>それとも、万が一同法48条許可が取れた場合に、それでも市として建てさせないために別途市長の許可がいるとして壁をもっていたいということか。</p>	<p>条例（案）第5条に規定する別表第2（ア）緑ヶ丘地区地区整備計画区域内のうち、（イ）センター地区の（2）については、削除します。</p>
5	<p>東郷富士見地区</p> <p>スポーツの練習場について</p> <p>従業員等の利用に限るとしているが、それをどう担保できるのか。大会会場にならないといえるのか。</p> <p>また、体育館はスポーツの練習場にはならないが、建築はできないと考えてよいか。その場合、第13条を適用しようとして市長の許可を検討しても「公益上必要」の文言が壁となってくるといふことでよいか。</p>	<p>都市計画法に基づく地区計画の区域内における行為の届出の際、十分なヒアリングにより審査を行います。</p> <p>地区計画の策定段階で十分協議の上決定された事項であるため、案のとおりとします。</p>

6	本納駅東地区	地区計画について	
		本来、地区計画に言及すべきではないが、当地区の東側は国道である。沿線の土地利用が考えられていないが、一般的には沿道サービスのための路線住居地域等があつてよい。そうでないと特に第1種低層住居専用地域であるため、違反建築物が軒並みという状態になるのではないかと。用途地域の失敗はどうにもならない。失敗でなければあくまでも堅持してもらいたい。用途不適合な建築物は適用以前からのものでも本来は移転を求めるべきものなのだから。そういう事例が茂原市の都市計画には他にもある。	地区計画の策定段階で十分協議の上決定された事項であるため、案のとおりとします。
7		国道沿いの建築物について	
		区域を国道（都市計画道路）に沿って25mの幅で、従前は第1種低層住居専用地域である区域で、用途の既存不適合建築物、或は用途の違反建築物はどのくらいあるのか。	地区整備計画の策定時点の調査より既存不適合建築物は、7棟と確認しています。
8	工業団地地区		
		工業専用地域ではないのでコンビニ、食堂などもあつてもよいのではないかと。又、(19)の一般廃棄物処理施設は(20)のごみ焼却場とは重複するのではないかと。	地区計画の策定段階で十分協議の上決定された事項であるため、案のとおりとします。
9	東郷御用地地区		
		地区計画条例の範疇外であるが、従前の用途地域がおかしい感じがする。	当該条例（案）とは直接関係がない事柄であることから回答の対象外とします。

10	茂原駅南口地区	用途地域の変更について	
		地区計画条例の範疇外であるが、なぜ今頃、準工業地域に緩めるのか。もともと駅前に工業地域を指定するべきではなかったが、あまりに長かったと思う。本来不適合建築物は都市計画に従って、退去すべきなのである。都市計画が正しければの話だが。	当該条例（案）とは直接関係がない事柄であることから回答の対象外とします。
11	条例について	建物の用途の変更について	
		用途を変更して、第5条或は別表第2の趣旨に適合しない建築物にしようとする場合に対処する条項はなくてよいのか。	当然ながら建築物の用途の変更についても条例制限の対象とします。