

都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

本郷台駅周辺地区地区計画

分類	意見の要旨	件数	都市計画決定権者の見解
反対	<p>1 都市計画案について</p> <p>「建築物の高さは、45mを超えてはならない」との決定に反対。 景観利益が侵害される蓋然性が高いため、現況の高さ20mに戻してほしい。</p> <p>(1) 景観利益は法律上保護の対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観の問題は見る場所と見られるものから考察される。 ・JR本郷台駅は栄区の表玄関であり、電車から降り立つと南前方には鎌倉の山なみと緑豊かな稜線の風景で歓迎され、間近にそそり立つ高さ43mのUR本郷台駅前団地の4棟、その合間から前方に高さ20mの公務員住宅が静に横たわっており、その先に稜線の風景が展開している。このような良好な景観に近接する地域内に居住する人たちが有するその景観の恵みを享受する利益は、法律上保護に値するものと解するのが相当と最高裁は判示している。 <p>(2) 眺望景観を分断・阻害しない高さが求められている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・丘陵地のなだらかなところに建物を建設する場合、視点場となりうる場所からの眺めを確認した上で、視対象・眺望景観を分断阻害しない高さが要求されている。 ・建設着工前の検証がかかせない。 <p>(3) 景観利益の侵害の蓋然性が高い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・侵害の予見可能性とその回避をするために高さの最高限度は現況の20mに戻さなければならない。 	1件	<p>本地区計画は、区域の整備、開発及び保全に関する方針にも記載したとおり、駅前広場方面からいたち川へ視線が抜けることを意識した建築物を配置させるとともに、駅前広場と駅前公園を一体とした開放的空間として再整備した上で、いたち川と駅前広場をつなぐ歩行者空間の整備を図る、など、駅前広場からの景観にも配慮した内容となっています。</p> <p>また、C地区における建築物の高さの制限については、敷地内のオープンスペースとして広場、歩行者用通路、遊歩道及び緑地等の空地を確保するために、建築物の最高高さを緩和し、敷地北側のUR団地や市営住宅と同程度の45mとしています。</p> <p>一方で、圧迫感を軽減するために、建築物の形態意匠の制限において、高さが20mを超える建築物の部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下と定めて、板状の建築物ができないようにするとともに、壁面の位置の制限や、高さの最高限度の制限の中で周辺配慮斜線を定める等、周辺環境に配慮していると考えます。</p> <p>なお、具体的な整備内容については、所管部署が今後決定する事業者と、協議・調整を行っていきます。</p>