

三つ目には、大垣市の責任です。大垣市は12月議会で、石田市長は「紛争防止指導要綱に基づき、事業者と近隣住宅の皆さんと7回にわたり協議・指導してきました。」と答弁されました。しかし、「紛争防止指導要綱」はマンション建設予定の書類を受け取った後は、「何の効果もない」ことが証明されました。大垣市は「仲介の労を取った」というポーズをみせただけであり、大垣市の言い訳のためのアリバイ作りではなかったですか？「プレサンスコーポレーション」が、旧結婚式場「ザ・スイトハウス」の土地を買収したことを大垣市・都市計画課に報告した時点で、マンション建設を予想できたはず。大垣市は直ちに住民に知らせるべきでした。そして土地の売買の報告があった令和4年1月21日から、プレサンスコーポレーションの委託を受けた三輪設計が、マンション建設のための情報収集に建築指導課を訪れた令和5年1月11日までに約1年ありました。

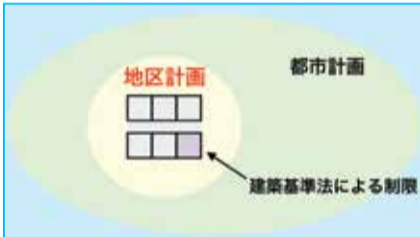
この1年間に、大垣市は何の情報を持たない住民と共に「地区計画」「地区整備計画」を学習・作成し、決定すべきではなかったでしょうか？そして、大垣市はマンション建設をストップするために、住民の立場に立つことが「大垣市の責任」ではなかったですか？今回のマンション建設によって一日中、日が当たらない住居が、確実に三軒できます。建築基準法さえクリアすれば良いということでは、すまされないはず。現在、何の保証も対策ありません。また、住民たちが独自の2階建てまでのガイドラインを作っていたことを大垣市は知っていたはず。

例えば、沖縄県知事は、「辺野古基地の建設の反対」を負けるのを承知であらゆる手段で対抗しています。辺野古基地を建設しても多くの問題が解決されないからだそうです。だから、県民の民意は反対です。それは、民意を大切にしているからです。

大垣市は、「紛争防止指導要綱」という形式的な対処ではなく、真の民意に立った解決方法を検討すべきです。私は今回のマンション建設問題において、行政である大垣市の立ち位置や対処方法に、大きな疑問を感じざるを得ません。

今からでも遅くありません。大垣市や大垣共立銀行は、住民のために7階建の建物を2階でも1階でも減らす努力をすべきではないでしょうか!?

大垣市は「地区計画」「地区整備計画」を打つべきだった!?



「地区計画」とは、一定の地区を単位とした計画制度で、住民が主体となって地区の目標やルールを定めるものです。都市計画で定めた用途地域を補完し、地区の特性に応じた良好な市街地の形成や保全を図るために、地区施設、建築物の用途制限、形態や色彩、垣やさくの構造などを決めます。地区計画は、生活に密着した身近な計画で、話し合いや合意のプロセスが重要です。

「地区整備計画」とは、地区計画の方針にしたがって、地区計画区域の道路・公園・広場などの配置や建築物等に関する制限などのうち必要なものを詳しく定めます。

地区計画の特徴と分類

他の都市計画制度と異なり、特定の地域を対象としています。規制項目として、建築物の用途や形態・意匠の制限、容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率制限、敷地面積の最低限度、建物高さの最高限度・最低限度、壁面の位置、外壁後退を含めることができます。また、計画決定の主体が市町村であり、地区の実情に応じてきめ細かいまちづくりができます。

地区計画の対象としては、再開発事業・土地区画整理事業の区域、集合住宅、宅地開発された住宅地、大学・ビジネス街などの大規模な施設、駅前およびその周辺など、一定のまとまりのある区域が多いです。

種類	主な目的
一般型	
市街化調整区域地区計画	市街化調整区域の整備・保全
誘導容積型	公共施設の整備と土地の有効利用
容積の適正配分	メリハリのある市街地空間の形成
用途別容積型	住宅立地の誘導と適正な用途配分
街並み誘導型	土地の有効利用と街並み形成
立体道路制度	道路の上下空間の有効利用

街並み誘導型

例えばこのようなルールを定めることができます。

壁面の位置を制限する

- 道路等に面した建築物の壁面の位置を整え、統一感のある街並みとすることができます。

容積率の最高限度等を定める

- 良好な住環境の保全を図ることができます。
- 道路等の整備状況に応じた土地利用の適正化を図ることができます。

敷地面積の最低限度を定める

細分化を防止します。

高さの最高限度等を定める

- 建築物のスカイラインの調和を図ることができます。
- 地区周辺の住環境に配慮することができます。

建築物等の形態または色彩等を制限する

- 建物の屋根や外壁などの形状・材料・色彩などを定め、地区の特色を出すことができます。
- そのほか、屋外広告物などの工作物の規制もできます。

建築物の用途を制限する

地区の目指すまちづくりのために

- 誘導したい用途に限定する
- 規制したい用途を定めることで地区にふさわしい用途への純化を図ることができます。

市政・町政の勉強会

ご参加ください

あなたも地方議員になりませんか!?

日時/2/10(土) 10:00~12:00 (テーマ/減災・防災政策について)

講義・質問・ディスカッション etc.

場所/オカサンホテル 1F 西事務所

会費/500円(飲み物・資料代)

◆市政・町政の財政 ◆子育て ◆福祉

◆まちづくり ◆都市計画 など

毎月テーマを変えて開催!