

「鶴岡都市計画高度地区の変更について」の ご意見とそれに対する市の考え方

この度はご意見をお寄せいただき誠にありがとうございました。
いただきましたご意見も参考としながら、より丁寧な説明を行ってまいりますので、今後ともご支援ご協力方よろしくお願いいたします。

意見件数と内容

1 件（別紙のとおり）

市の考え方

鶴岡都市計画高度地区による建築物の高さの最高限度の設定は、城下町として培われてきた景観を後世に引き継ぐこと、高層建築物の立地による居住環境の悪化を防止すること及び建築紛争を未然に防止することを目的とし、平成 16 年 12 月に当初決定したものです。

当初決定から 10 年以上が経過し、過去に特例を適用した 4 件については鶴岡市及び鶴岡市関連施設、銀行のみであり、公益の基準が曖昧である、建築物の高さの最高限度である 15m の基準が曖昧であるとの市民の声が寄せられており、これらを明確にするため、許可による特例の対象となる建築物の用途、守るべき景観配慮事項並びに許可手続きを明確化し、特例における適用区域及び建築物の高さの最高限度を定めるものです。

今回の変更により公益の基準の明確化については、地方税法で定義付けられた公共施設、公益施設を参酌しており、また、市街地活性化に寄与する施設も含めておりマンションはその事例の一つとして挙げたものです。

特例の対象となる用途地域は、本来、高容積率が指定され商業の利便性を増進する近隣商業地域及び商業地域とし、主に住居の環境を保護する住居系用途地域には適用しないことで住環境に配慮しております。

鶴岡都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度は「城下町として培われてきた景観」の一つである山当てという手法により街の景観に山を取り入れる、山との関係性を持たせる街路形成の考え方に基づき、当初決定時に中心市街地における山の見え方から設定しております。今回、中心市街地の複数の視点場から高館山、母狩山、鳥海山を眺めたときに山容の 40% 以上が見える高さを 25 m と測定し、特例における建築物の高さの最高限度について 25m と設定したものです。

これまで許可による特例の運用については、景観及び市街地環境への影響が大きい一定高さ以上の建築行為を一旦制限し、その影響等について個別に審査のうえ建築を許可するとしてきたところですが、今回の基準の明確化により特例における建築物の高さの最高限度を 25m としたことは単なる高さ制限の緩和ではなく、建築計画の基本構想段階から専門家による指導助言を行うことや、三の丸地区の景観まちづくりガイドライン等、景観配慮事項の遵守により歴史的街並みに沿った建築をこれまで以上に実現可能とするものであり、景観行政における前進として捉えております。

高度地区の変更に反対します

今回の高度地区の変更に對し、イ. 規制緩和への反対意見と、ロ. 変更案の解釈について、ご意見申し上げます。

イ. 規制緩和への反対意見

まず最高限度の数値が、15mから25mと大きく緩和されることは問題だと思います。なるほど緩和されるのはただし書きの中だけですが、景観配慮事項を守れば歴史文化ゾーンでも20mまで緩和されますし、公共施設、公益施設、立地することにより市街地の都市機能が高まるとともに市民の利便性が高まる施設等だと25mまで建てられるようになるのは問題です。

次に反対理由ですが、これは景観配慮事項と関係しています。今回の変更では15mの高さ規制の根拠を、山あてという鶴岡の城下町が歴史的に持っていた景観文化に求めています。私はそれは副次的なものだと考えます。15mの高さ規制が必要なのは住環境維持のために欠かせないからです。

都市を構成している基本要素は何でしょうか。それは住宅です。機能分化を唱えた近代都市計画では都心に業務専用地区を生み出しました。東京などにはオフィスしかない地区もありますが、歴史的な都市では都市の中心部にも人は住んできましたし、鶴岡も然り、城下の町人地は商業地であり住宅地でありました。そして今後も中心部に人が住むことが重要であると考えられます。歴史的にはここは町家という都市建築で構成され、庭を持つことで通風・採光という居住環境を確保してきたのです。現在の鶴岡中心部も、崩れてきたとはいえ依然として町家（すくなくとも2階建て）が基本になっていますから、都市計画はその住環境を維持するためのものでなくてはなりません。したがって高度地区の最高限度は15mを原則として定め、それを越える建築が必要な時はその都度個別に審査する現行制度が相応しいと考えます。

都市も時代とともに変わらなくてはならないという議論もあるでしょうが、その場合は地区計画を定め、計画的に都市の更新を図る必要があります。たんに高さ規制を緩和して行おうとすると、これまで享受されてきた近隣の住環境を奪うことになり公正を欠いたものになります。また市場経済に任せたこうした方法は、虫食いの開発により駐車場や空地などを誘発し、都市全体の価値を損なうことはバブル経済が証明しました。

ロ. 変更案の解釈について

都市は都市建築から構成されると書きましたが、マンションは都市建築ではありません。マンションで都市を構成することはできないからです。マンションはまばらに建っているときは住環境を享受できます。とは言っても、隣地の住環境を奪いながら、自らの住環境を確保しているというべきですが。しかし、マンションの隣にマンションが建ったらどうでし



ようか。有名な例として浦和駅前の例を挙げましょう。最初にできたマンションは7階建てでしたが、その5m南に12階建てが、さらにその南に14階建てが、そしてその南に9階建てが建設され、しかも板状のため日が射さなくなり訴訟合戦に発展しました。このように都市がマンションばかりで構成されると、住めない都市になってしまいます。パリは6階建てくらいの建築で構成されていますが、それらは中庭を持っていて、建ち並んでも住環境を損なうことはありません。

さて、こうした視点で今回の変更案を見ると、マンションは立地することにより市街地の都市機能が高まるとともに市民の利便性が高まる施設ではありませんから、当てはまらないと思います。また、周囲の状況により市街地環境上支障ないと認められるものにも当てはまりませんから、この点でも許可されるべき建築ではありません。

中庭型3階建ての低層集合住宅なら適合するかもしれませんが、それはマンションではありません。