

検 討 事 項

説 明 資 料 ②

平成 28 年 12 月 20 日
第 2 回高度地区評価・景観部会

周辺住民からの意見書について

1 概要

- (1) 意見書の受付期間
平成 28 年 11 月 9 日（水）から同月 15 日（火）まで【7日間】
- (2) 意見書提出数
1 通（隣接するマンションの住民で構成する団体から）

2 意見書の要旨および事業者の見解

意見書の要旨	見 解
1. 緩和の上限：指定した高さの 1.2 倍 (建築物の 1 層程度) ⇒建築物の 1 階まで 第一種住居地域(A区域)について 8 階から 10 階⇒8 階から 9 階	<p>・本件土地利用を計画するにあたり、私共は周辺の豊富な緑との調和をテーマのひとつとしています。より多くの緑化や地上部の空地を確保するため、共同住宅につきましては「市街地環境の整備向上に資する特例」の 1.2 倍の高さの緩和を受けることにより、より良い環境整備の創出を考えております。具体的には『建物外壁面の後退』、『開放空地の確保』、『緑化』、『日影に対する配慮』等の四項目の規定を本計画は反映することで、周辺への影響を考慮し南西部の一番高いところで 10 階建の計画としています。尚、この度、東側道路沿いの歩道状空地を更に広げることのご意見を頂いており検討した結果、規定による 2 m の幅員から更に広げて、東側道路沿いの歩道状空地の幅員については約 2.5 m に変更することとします。</p> <p>(但し、植栽の配置や公益的施設(保育施設)駐輪場により幅員は前後致します)。これにより規定以上に幅員を確保することで、より環境の整備に寄与するものと考えます。また、交通環境の整備向上についても検討し、交通集中の分散を図るべく、東側に設けていた駐輪場出入口を中止し、南側に出入口を移設することとしました。【図 1 参照】</p>

<p>2. 階高：特例適用前の階高を変更しない。 全棟共通：2.85m (MAX)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 本件建物で予定しているバルコニー側のサッシの高さは約2mですが、これは現在一般的に住宅で採用されているサッシ高です。建物の階高は、サッシ高や梁の大きさ(高さ)、天井高さ等を考慮の上決まります。本件建物も前述の条件により階高を決定しており、特別に階高を高くした計画では御座いません。頂戴しておりますご意見の最大2.85mの階高にした場合、一般的な住宅のサッシ高や居室の天井高さを満たさなくなるため、大変恐縮では御座いますが変更は出来かねます事をご容赦下さい。【図2参照】
<p>3. E棟北端の住戸の8階をD棟へ配置換え</p>	<ul style="list-style-type: none"> • E棟北端部の住戸8戸をD棟へ配置換えして欲しいとのご要望につきましては、法規制等に基づき最大限配置換えを検討した結果、ご要望に対して圧迫感軽減のため計画地東向きE棟の北端部7階および6階の2住戸を敷地内側のD棟へ配置換えし周辺への圧迫感の更なる軽減に努めます。【図3・4参照】