

意見の要旨及び市の考え方

【都市計画の名称】

尾張都市計画一宮駅周辺地区地区計画

	意見の要旨	市の考え方
1	敷地面積500㎡未満の土地において、容積率が600%が400%になることに大反対である。床面積を最大限に有効利用して採算があっている。建替えの際にの2/3の床面積になると、経営が成り立たなくなる公算が大きい。また、経費のバランスから新しい事業は考えられない。特例、改正案を考えてほしい。	都市計画マスタープランにおいて、一宮駅周辺では細分化された敷地の統合や、土地の高度利用を促進する方針が位置づけられています。本市の顔である一宮駅周辺において、いわゆる「ペンシルビル」を防止し、貴重な土地を合理的かつ健全に活用するため、敷地面積に応じた容積率の最高限度の制限を設け、土地の高度利用を図るとともに、敷地内に活用できる空地を設けることによりぎわいの創出が図られるものと考えております。 敷地面積の500㎡という数字は、都市計画マスタープランと同様の趣旨である、土地の利用効率の高い建物が建築される、市の総合設計制度の対象となる敷地面積が500㎡以上であることを参考にしました。なお、この制度を活用することにより、更なる建物の高層化が可能となります。 以上により、地区計画については原案のとおりとし、同時に建築制限条例を施行します。
2	敷地の統合化については、所有者だけの話し合いでは現実的には困難であり、地上げの促進になる。敷地面積に応じた容積率の区分を設けないよう見直しをお願いしたい。	既存容積率600%の区域につきましては、区域内の方々の中長期の建築計画等を考慮し、条例施行の経過措置期間を10年設けます。そして、社会情勢の変化等により必要が生じた場合は地区計画の見直しを検討します。 なお、敷地を統合して500㎡以上の敷地面積で建築物を計画される場合は、一宮市としても、優良建築物等整備事業として、調査設計費や建築工事費などの一部を国や市が助成する公的な支援制度を検討します。
3	土地の高度利用は、非常に効率的だが、一宮市の規模で500㎡の土地の制約は必要か。	ペンシルビルは、狭小な敷地において、敷地目一杯に建築されることが特徴であり、消火活動や災害時の避難経路等の防災上及び土地の利用効率上、全国的に好ましくないとされております。
4	消防法等関係法令に適合しているペンシルビルの禁止に異議がある。	名古屋駅から約10分であり、立地条件のよい一宮駅周辺地区では、リニア中央新幹線の開業やインバウンドの増加などの経済効果が見込まれます。そこで、当該地区において、商業業務機能や都市型居住機能等の立地ポテンシャルを更に高めることで、商業ビルやホテルのみならずマンションなどのニーズが高まると考えております。
5	一宮駅前にビルやホテルのどれだけの潜在的ニーズがあるか疑問である。	本地区計画は、地区計画に適合しない建物に対して直ちに建替えを強要するものではありません。現在の建物をそのまま使用していただき、建替え時には、決定された地区計画の内容に適合していただくという集団規定であり、個別の建物の財産権を侵害するものではありません。
6	営利を追求する一般企業にとっては、行政が既得権を認めないことが営利追求の逆行となる。	現在策定中の集約型都市の実現に向けた立地適正化計画において、一宮駅周辺の具体的な都市機能の誘導の方向性や施策の検討をします。
7	再開発に対する具体的な方向性、具体例を求める。	