

縦覧意見および市の考え方

資料4

条例縦覧： 意見提出者 3名(A, B, C) 意見内容 14項目
 法 縦覧： 意見提出者 1名(C) 意見内容 2項目

No	意見	意見提出者	市の考え方
1	土地地区画整理事業換地処分時にE地区となっていた区域を該当区域のみ売却タイミングで変更することに疑問がある。	A	<p>【考え方①】</p> <p>本市では、将来の人口減少局面を見据え、コンパクトなまちづくりを推進するため「草津市立地適正化計画」を平成30年10月に策定いたしました。今回の都市計画変更の対象地(以下「変更対象地」)は、当該計画において、住居を集約する「居住誘導区域」および都市機能を集約する「都市機能誘導区域」内に該当しており、空閑地が乏しいJR南草津駅周辺において老人福祉施設移転後の跡地を含む区画は、居住や都市機能の誘導を図るうえで貴重な資源であるため、この区画を効率的・効果的に利用できるよう、機を逸することなく都市計画を変更しようとするものです。</p> <p>また、変更対象地は、野路西部地区土地地区画整理事業の施行時に、土地地区画整理組合が作成した「野路西部地区ふるさとの顔づくり計画書(以下、「顔づくり計画書」)」において、商業地域(地区計画上のA地区)としての土地利用が想定されておりましたが、土地地区画整理事業後も老人福祉施設が存続された結果、顔づくり計画書と合致しない土地利用状況が現在まで継続してきたなか、上記の理由により都市計画変更を行うことにより、顔づくり計画書との整合を図ろうとするものです。</p>
2	土地地区画整理事業では、E地区として決定されており、「やわらぎ苑」移転時に地区および用途地域を変更することは、所有者(もしくは新たな所有者)への特別な配慮がなされているのではないかと。	A	
3	物件購入時、マンション周辺は「準工業地域」であり、各種制限を遵守した建物しか建てられないと認識して購入している。その用途地域の変更は周辺住民含め、一定の理解を得てから進めるべき事案である。	B	
4	変更の必要が感じられません。どのような意図で今回の変更案策定に至ったのか。	C	
5	・変更するに至った明確な理由が知りたい。 ・本変更案の起案者は誰か。 ・起案者と利害関係者(土地所有者・新たな土地取得予定者・変更案を審議する職員・市議会議員など)から金銭などの授受がないかしっかり調査願いたい。	A	<p>今回の都市計画変更は、以上の理由により、市として本市のまちづくりを総合的に推進するために手続きを進めているところであります。</p> <p>御意見としていただいた、利害関係者からの金銭の授受等は一切ございません。</p>
6	縦覧期間と意見提出期間ともに短いと思う。	A	<p>【考え方②】</p> <p>縦覧および意見受付は、都市計画法および『草津市地区計画等の案の作成手続に関する条例』の規定に基づく期間を設けて、適正に実施しました。今回いただいた御意見を示しながら、今後、滋賀県との協議や都市計画審議会での審議を行ってまいります。</p> <p>マンション等の中高層建築物の立地が想定されますが、現時点では詳細な土地利用計画の内容を聞き及んでおりません。土地利用による周辺の住環境等への影響については、建設事業の実施に先立ち、建築主・施工者等に義務付けている住民説明会のなかで、詳細な計画の説明を受け、確認いただけます。</p> <p>市内で行われる開発行為等については、市の各関係課から必要な指導を行っており、今回の変更対象地における土地利用に際しても、計画案が提示され次第、関係課から事業者に対して適切な指導を行ってまいります。</p>
7	入居者意見をお聞きいただき、変更するか否かの公正な審議をお願いしたい。 また、変更案を進める場合においても、新たな所有者・建築主へ「周辺建物への十分な配慮」を行政として強く指導していただきたい。	B	
8	地区計画の地区が変わる事で容積率および高さ制限等が緩和され、隣接(近接)住宅への影響懸念(日照・眺望・圧迫感)が多くなるため、全面反対。	A	
9	高層物件が建った場合、現状の室内からの良い眺めが建物で妨げられ、景観を損ねる要因となります。到底看過できない。変更当該地側の角部屋に居住しているが、このような計画変更はない前提のもと購入しており、現在の住環境から悪化することに関して到底受け入れられない。	C	
10	建つものによっては騒音、その他住環境を悪化させる問題となる可能性も考えられるため、どのような建物が建つのか、その計画、諸条件等についてもお聞かせください。	C	
11	変更案による様々な影響を受ける可能性がある区域内住民への説明が必要。チラシではなく、変更理由およびデメリット・メリットの説明をしてほしい。	B	
12	隣地(変更地)にどのような施設が建設されていくのか説明もなく、不明。情報開示、説明を求める。	C	

縦覧意見および市の考え方

資料4

条例縦覧： 意見提出者 3名(A, B, C) 意見内容 14項目
 法 縦覧： 意見提出者 1名(C) 意見内容 2項目

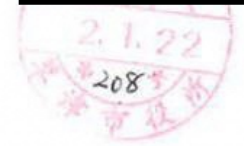
No	意見	意見提出者	市の考え方
13	景観が損なわれたことで、角部屋の優位性が損なわれたことによる査定額、物件評価の悪化が起こった場合の補償についてはいかがお考えでしょうか。	C	
14	地区計画のE地区からA地区になることと「準工業地域」から「商業地域」へ用途地域が変わる事で、容積率2.5倍、高さ制限1.5倍となるため、近接するマンションへの影響(眺望・採光・圧迫感)により不動産価値の下落等が想定されます。	B	【考え方③】 現時点では詳細な土地利用計画の内容を聞き及んでおらず、また、地区計画区域内において、一部土地における利活用の幅が広がること(資産価値の向上)によって他の土地の資産価値が上がる可能性もあり、一概には判断いたしかねます。
15	集合住宅を購入した理由に、変更地の用途地域および地区計画により高層建物が建つ可能性がなく、部屋からの眺望や日照権が侵される心配がないため購入した。このような購入経緯の中、一方的に都市計画変更により居住環境を悪化させることは容認できない。強行に都市計画変更を進めた場合、眺望や日照権の損失について補償が必要と考える。	C	
16	隣地との境界線からの後退要件などについても明記ください。	C	【考え方④】 当該地では、隣地境界からの後退要件はありません。

※個人の特定につながる情報は削除しています。

参考資料

意見書

草津市 都市計画部 都市計画課 計画係 御中



野路西部地区地区計画：地区計画の変更案について以下の通り、意見を提案いたします。

意見：変更案については、全面的に反対いたします（現状維持希望）。

【理由】

- ・E→A地区となると容積率及び建物高さ制限等が緩和され、新たな建築可能となる建物による、隣接（近接）居住建物への影響懸念（日照・眺望・圧迫感等）が多大となるため。
- ・土地区画整理事業換地処分時にE地区となっていた区域を該当区域のみ、売却タイミングで変更することに疑問がある。

※換地処分時に変更していれば理解できるが、当時組合施行の土地区画整理事業とはいえ、該当区域は最終E地区で決定した経緯がある。当時（作成された案通り）A地区と決定していたならば固定資産税等の税収額も変わっていたはずであり、移転時（売却時）に変更することは該当区域所有者（若しくは新たな所有者）への特別な配慮がなされているだけではないか。

※土地区画整理事業の減価や積算金も変わっていたはずが、

【要望】

- ・草津市として、変更案により様々な影響を受ける可能性がある区域内住民へ十分な説明がなされていない。簡易書面配布だけでなく、（特定マンション名）マンション管理組合へ説明会を開催し、変更理由及びメリット・デメリットの丁寧な説明を要望します。また、縦覧期間及び意見書提出期間ともに短いと思います。
 - ・そもそもの本変更案の起案は誰なのかご教示願いたい。明確な起案理由を知りたい。
- ※草津市からの起案という体であっても、起案者がいるはず。その起案者及び利害関係者（土地所有者・新たな土地取得予定者・変更案を審議する職員・市議会議員等を含む）から金銭等の授受等がないか、しっかり調査願いたい。

以上、意見については草津市長へも提出を希望します。

また、意見に対する回答を切望いたします。どうぞよろしく願います。

2020年1月22日

A

意見書



草津市 都市計画部 都市計画課 計画係 御中

野路西部地区地区計画：地区計画の変更案について以下の通り、意見を提案いたします。

意見：変更案については、全面的に反対いたします（現状維持希望）。

【理由】

- ・ E→A地区となると用途地域も準工業地域から商業地域となり、容積率が2.5倍、建物高さ制限が約1.5倍となるため、近接する私共のマンションへの多大な影響が懸念されるため。
※具体的な影響としては、眺望・採光・圧迫感等による生活環境の悪化（暗くなる・見下ろされ室内空間が丸見えになる等）や不動産資産価値の下落等が想定されます。
- ・ 物件購入時、本マンション周辺敷地においては、準工業地域であり各種制限を順守した建築物しか建てられないと認識の上、購入している（土地区画整理事業換地処分後の中古売買取引による居住者も複数いる）。そのおおもとなる建築基準法（用途地域）の変更は周辺住民含め、一定の理解を得てから進めるべき事案であると考えます。

【要望】

草津市として、変更案により様々な影響を受ける可能性がある区域内・周辺住民へ十分な説明がなされていない。簡易書面配布だけではなく、私共のマンション管理組合又は理事会へ説明会を開催し、変更理由及びメリット・デメリットの丁寧な説明を要望します。

そして、入居者意見をお聞きいただき、変更するか否かの公正な審議をお願いしたい。
仮に変更を推し進める場合においても、新たな所有者・建築主へ「周辺建物への十分な配慮」を行政として強く指導していただきたい。

以上、どうぞよろしく願いいたします。

2020年1月27日

B

メール詳細

出力日時: 2020/01/27 08:33:11

頁番号: 1



日付	2020/01/26 20:12
差出人	
宛先	都市計画課
件名	[INTERNET]地区計画変更案に関する意見書
内容	<p>[m-FILTERで追加しています]</p> <p>通知: 添付ファイルはありませんでした。</p> <p>① ② ③ ④地区計画変更案には反対致します。 以下に現在当該計画変更に対しての一部の代表としてご意見、ご質問を申し上げます。 まず変更の必要性が感じられません。どのような意図で今回の変更案策定に至ったのでしょうか？ 理由をお聞かせ下さい。 高層物件が建った場合、現状の室内からの良い眺めが建物で妨げられ、景観を損ねる要因となります。 また、到底看過できるものでもございません。加えて変更該当地の隣地のマンションの計画変更該 に居住しておりますがこのような計画変更はない前提のものとして購入しており、現 在の住環境から悪化することに関しては到底受け入れられません。 隣地との境界線からの後退要件などについても不明です。ご明記下さい。 上述の通り、景観が損なわれたことや角部屋の優位性が損なわれたことによる査定額、物件評価 の悪化が起こった場合の補償についてはいかがお考えでしょうか？ また建つものによっては騒音、その他現在の住環境を悪化させる問題となる可能性も考えられます が、どのような建物が建つのかその計画、およびそれらに係る諸条件等についてもお聞かせ願いたいと 存じます。</p> <p>iPhoneから送信</p>

メール詳細

出力日時: 2020/03/17 09:23:12

頁番号: 1



日付	2020/03/17 8:17
差出人	
宛先	都市計画課
件名	[INTERNET]用途地域、地区計画変更案に関する意見書
内容	<p>[m-FILTERで追加しています]</p> <p>通知: 添付ファイルはありませんでした。</p> <p>① ② ③ ④</p> <p style="text-align: center;">C</p> <p>に居住するものです。もともとマンションを購入した理由の一つに、今回対象地域は用途地域、地区計画より高層建物が建つ可能性がなく、部屋からの眺望や日照権が侵される心配がないことより購入した経緯があります。また、隣地にどのような施設として建設がされていくのかの説明もなく、まったくの不明です。情報開示、説明を求めます。</p> <p>前回の意見書も提出致しましたが、変わらず今回の変更案に関しては反対を主張します。このような購入経緯のなか、一方的に計画変更により居住環境を悪化させることは容認することはできません。</p> <p>その中で強行に計画変更を進めた際の当方への上記損失については補償が必要と考えますがそのお考えはお聞かせ頂きたいと存じます。</p> <p>iPhoneから送信</p>