

「阪南市市街化調整区域における地区計画の運用基準(案)」に対するご意見と市の考え方について

1. 案 件 名 「阪南市市街化調整区域における地区計画の運用基準(案)に対するパブリックコメントについて」
2. 意見提出期間 令和6年1月10日(水)～2月13日(火)
3. 所管部局名 都市整備部 都市整備課
4. 意見提出状況 ①意見提出者数 14 名
②意見件数 22 件

(受付順)

番号	ご意見(要旨)	阪南市の考え方
3	阪南市地区計画等の案の作成手続きに関する条例について ・条例第2条の(1) 「地区計画の原案の内容のうち、種類、名称、位置、及び区域」を「地区計画の原案の内容のうち、種類、名称、位置、及び地域」と改めて欲しい。 ・条例第2条に、第2項、第3項を追加して欲しい。 ・追加した第2項は「都市計画法第21条の二により、土地所有者等は地区計画の提案を市長にすることができる」として欲しい。 ・追加した第3条は「前項の場合、都市計画法第21条の三により、市長はすみやかに都市計画審議会等の意見を聴かなければならない」として欲しい。	今回お示ししております運用基準(案)は、市街化調整区域での地域づくりについて、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、総合計画、都市計画マスタープランに基づき市街化調整区域固有の資源や既存のストックを活かした土地利用を図るための地区計画の運用基準(案)であり、地区計画を活用した開発を行う場合の立地や技術的な基準としておりますので、開発を進める、または個別の開発の整備内容を示すものではありません。 いただきました貴重なご意見は、今後の土地利用やまちづくりの参考にさせていただきます。
4	・新市街地エリア①～⑤の区画をもっと明確に示して欲しい。 ・2)幹線道路沿道地域は豊かな自然が残されている地域であるため、自然破壊に繋がる開発は慎重であって欲しい。	
6	新市街地エリア③、④を除外されたい。	
7	新市街地エリア③、④を除外されたい。 No6と同様	
10	・総合計画を踏襲し設定した都市計画マスタープランで「環境に配慮された産業誘致ゾーン」についての運用基準は新たに策定されるのか。 ・新市街地とする区域に産業誘致ゾーンが混在するのは望ましくない。どのような区分を考えているのか、提案者にどの様に対処するのか教えて欲しい。 ・新市街地エリア③、④の策定は不適切。総合計画、都市計画マスタープランの見直しを希望する。	
13	・新市街地エリア③、④の見直し、取り消しが必要 ・①～⑤のエリアで市街化区域編入の決定が現在されているか。 ・市街化区域編入の手続きを示して欲しい。 ・新市街地エリア③、④に大規模集客施設を計画してはならない。	
14	市街化調整区域のエリア①②⑤は賛成 市街化調整区域のエリア③④は反対。	
17	・新市街地エリア③、④を指定する際、現地調査が必要だった。 ・埋蔵文化財包蔵地を保全すべき区域として示して欲しい。 ・新市街地エリア③、④とその隣接する地区の動植物を調査し、保全すべき区域として示して欲しい。 ・中断中の西部丘陵地区産業集積用地造成事業について、環境アセスメントの大阪府からの意見書を運用基準に取り入れて欲しい。	
22	山林の造成に不安があるため、運用基準の改正に反対する。	

1	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物に関する事項に外壁後退を設けてください。 ・敷地面積の最低限度150㎡以上を200㎡以上としてください。 ・壁面の位置の制限1.0mを2mにしてください。 ・歩道についての基準は、地区計画に必要ではないか。 ・かき又はさくの構造は原則、生垣としてください。 ・地区計画する域内に有る樹林、草地等で、良好な住居環境の確保に必要なものの保全を図るための制限を設けてください。 	<p>対象となる区域の類型ごとの技術的基準における建築物に関する事項については、周辺の土地利用等を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定しております。</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> ・新市街地エリア①～⑤は、地番、地区名、面積を運用基準に記述してほしい。 ・運用基準の改定により、黒田地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(令和6年4月1日施行予定)と合致しなくなる場合は、どの様な対応を行うか。 ・建物に関する事項に、外壁後退を設けて欲しい。敷地面積の最低限度150㎡以上を引き上げる変更をして欲しい。 	
9	<ul style="list-style-type: none"> ・V.対象外区域「関連法規との調整が図られているものや事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるものについては、この限りでない。」の記述を削除して欲しい。 ・対象外区域を明示して欲しい。 	<p>本運用基準(案)は阪南市の土地利用の方針を踏まえ、大阪府の「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」に整合し、阪南市の地域特性を考慮したうえで設定しております。</p>
20	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪府のガイダンス(ガイドライン)に該当しているか。 ・総合計画、マスタープラン作成時に市民に十分な資料の提供及び説明が行われていなかった。 ・新市街地エリア③、④はなぜ新市街地エリアになったのか、市民に理解させるべき。 	
16	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅等周辺地域にあたるものについて、500m以内という基準を拡大する。 ・立地基準に、学校等の公共施設や大型スーパーなどが可能なものを追加する。 ・幹線道路沿道地域の立地基準の「都市計画道路」という文言を削除する。 ・産業誘致ができる地区を拡大する。 	<p>対象となる区域の類型ごとの立地基準については、阪南市の土地利用の方針を踏まえと大阪府の「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」に整合し、阪南市の地域特性を考慮したうえで設定しております。</p> <p>いただきました貴重なご意見は、今後の土地利用やまちづくりの参考にさせていただきます。</p>

<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープラン適合地域は新市街地エリア①から⑤すべてに当てはまるのか。 ・大規模集客施設は、都市計画マスタープラン適合地域ではなく別の類型を新たに設けた方がよい。 ・大規模集客施設を調整区域に建設する予定があるのか教えて欲しい。 ・新市街地エリア①～⑤について利害、権利関係者の名称を教えて欲しい。 ・「地区計画の策定及び将来の市街化区域編入については、関係する自治会、水利組合の同意を必要とする」という記述を入れて欲しい。 	<p>地区計画の策定にあたっての注意事項において開発協議等で必要とされる事項(特に緑地・公園・調整池等)について、その実現性を確保するための措置をとることを記載しておりますので、関係団体への協議については行われるものであると考えております。</p>
<p>11</p> <p>「IV.地区計画の策定にあたっての留意点 8)地区計画の策定及び将来の市街化区域編入については、関係する自治会・水利組合の同意を必要とする。」の記述が削除されているが</p> <ul style="list-style-type: none"> ・削除する理由は何か ・記述は削除すべきではない 	
<p>12</p> <p>「IV.地区計画の策定にあたっての留意点 8)地区計画の策定及び将来の市街化区域編入については、関係する自治会・水利組合の同意を必要とする。」の記述が削除されているが削除する理由は何か</p> <ul style="list-style-type: none"> ・留意点7)の関係権利者とはどのような者を想定しているか。また、例示できないか。 ・地元水利組合は関係権利者か。 ・新市街地エリアの山林部分は居住者がいないが、その場合は地区内の権利者は土地所有者のみなのか。 ・地区計画素案を都市計画審議会で経れば、それをもって地区計画決定されるのか。 ・③、④エリアは農業・漁業に影響を及ぼすものであるため、提案された地区計画区域外の利害関係者の意見も十分反映される仕組みを留意点に規定する必要がある。 	
<p>15</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新市街地エリア③、④の区域の線引きがわからない。 ・新市街地エリア③、④には大規模集客施設ができるようにしないで欲しい。 ・関係する自治会、水利組合の同意の文言が削除されているが、同意は必要。 	
<p>18</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内の開発工事による大型車両の通行規制で渋滞増加、交通事故の発生が起こっている。 ・箱の浦(?)地区の開発による自然破壊の懸念 ・「関係する自治会・水利組合の同意を必要とする」が削除されている。自治会等の民意を汲み取れなくなる。 	
<p>19</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Ⅲの3)は意味不明。市民にも容易に理解できるように記載すべき。 ・「関係する自治会・水利組合の同意を必要とする」が削除されることに反対する。 	
<p>21</p> <p>「関係する自治会・水利組合の同意を必要とする」が削除されているが、何故なのか。</p>	

水利組合の同意の文言が削除された件ですが、「IV. 地区計画の策定にあたっての留意点」の「1)地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、この運用基準に示す事項や、開発協議等で必要とされる事項(特に緑地・公園・調整池等)について、その実現性を確保するための措置をとること。」とあり、開発協議事項で必要とされる事項の中に、水利組合の放流願いの同意、自治会の協議書が必要となる。自治会、水利組合に対しての説明や協議については十分に行われるものであると考えております。また、地区計画の提案時には「周辺住民等への説明の経緯に関する資料」により、地元住民の合意形成に向けた取り組み状況を確認したうえで判断し、市は都市計画決定(変更)に向けた事務手続きを行います。