

「市街化調整区域の宅地開発許可基準(区域指定制度)の廃止について」に寄せられた意見と市の考え方について

(1)意見募集結果

意見募集期間	平成20年1月24日から 平成20年2月7日まで
意見募集結果	意見募集者数： 21名 意見数： 21件
意見に対する対応	意見を参考に案を修正したもの： 0件 原案のとおりとしたもの： 21件

(2)意見の内容と市の考え方

NO	提出された意見の内容	意見に対する考え方	案の修正の有無
1	<p>市街化調整区域の開発規制緩和はすべきでなかった。廃止については迅速に行われるべきで、廃止に際しては、経過措置は全く不要と考えます。</p> <p>これからの社会は今まで経験したことのない人口減少・超高齢化等々を抱えた厳しいものとなると予想されるので、新しい発想により将来を見据えた施策を求める。</p>	<p>区域指定制度の廃止に際し、経過措置については、土地所有者等の権利保護から妥当な経過措置期間を設置すべきものと考えております。</p> <p>ご意見のとおり、当市においてもこれからの人口減少・超高齢化等の問題が予想されますので、将来を見据えた開発行政となるように努めてまいります。</p>	無

2	<p>「区域指定制度」によって破壊された自然環境は佐倉市全体の住環境悪化にもつながり、既存住宅地・開発住宅地の住民の安心・安全な暮らしへの期待へのダメージは大きく、佐倉市のイメージダウンにもつながってしまった。</p> <p>もっと市民の生活者としての目線に立っての対応ができないか、良く考えて欲しい。</p>	<p>今後の開発行政においては、市民の目線に立った対応となるように努めてまいります。</p>	無
3	<p>一律、「区域指定制度の廃止」ではなく、隣接する住民の生活環境改善につながる開発は許可するようにお願いいたします。</p>	<p>開発許可については、一定の許可基準に従って許可しておりますので、開発ごとの個別状況に応じて許可することは現行法上難しいことと考えます。</p> <p>このほどの市街化調整区域の区域指定制度の廃止については、改正条例が施行される以前に申請された開発については、従前の基準により開発を許可する経過措置を設けます。</p>	無
4	<p>市街地近隣の既存集落地区での開発は、人家から離れ、工事による迷惑・被害などの少ない地域に限定すべきです。</p> <p>佐倉市の緑の多い特徴を生かした町づくりを目指すべきと考える。</p>	<p>区域指定制度は、市街化の縁辺部において、一定の住宅の集積した既存集落地区については、公共施設が整備されていることから、開発を許容する制度であります。このため、市街化調整区域において、区域指定制度により開発が認められるためには、既存集落地区に該当することが必要であります。</p> <p>このほど、市街化調整区域の無秩序な開発等を防止するため、区域指定制度を廃止いたします。</p>	無
5	<p>将来の佐倉市を背負ってたつ子供達のため、そして地球環境の為、これ以上間違った道を進まず宅地開発の許可を早急に廃止して頂きたいと切に願います。</p>	<p>今後とも当市の街づくりにふさわしい宅地開発がなされるように努めてまいります。</p>	無

6	生活環境整備上、必要な開発もあります。生活者の現状を調査して条例の施行廃止を決めてください。	区域指定制度は、現行法上は、法的な基準がありますので、ご意見の様に調査して条例の廃止は難しいと考えます。	無
7	現に開発が進行し緊急を要する状況を直視し、当面、開発の停止等早急に対処されますように要望します。	現在施行中の開発については、開発を停止するように指導することはできません。	無
8	廃止の条例の経過措置等の期間が取られているが、これまで以上に周辺住民の立場に立った行政指導や許可判断を求める。	経過措置期間中についても、開発事業者に対して周辺住民へ配慮を行うよう指導を行います。	無
9	法律が緩和されたからと言って、右へならへではなく、その土地の実情を踏まえたインフラ整備が全て行われた後に、宅地開発を許可すべきであって、それなくしては許可を与えるべきではない。	区域指定制度の廃止によりまして、市街化調整区域は開発を抑制する区域として従来のとおりとするものです。	無
10	一部の心無い業者の利益になるだけの、このような規制緩和が廃止されるのは嬉しいことですが、最初からこんなことを認めるべきではなかったと強く思います。	当初の予想を上回る開発が、次々と計画がされるようになり、開発区域周辺への環境悪化のおそれがあることから、区域指定制度の廃止を行うものです。	無
11	最近の志津地区での開発の状況をみており、緑が消えていく状況を嘆いています。佐倉市は、「緑と水の街」を宣言し、「佐倉市谷津環境保全条例」をも制定しました。	市街化調整区域の開発の隣接住民の方々からも同様なご意見をいただいております。ご意見について、開発行政に反映するように努めてまいりたい。	無
12	これからは人口の減少が進み、東京一極集中化が進む。佐倉市に於いては、東京一極化の外環であり、悪くはないが決して人口増加が激しくなるとは思われない。 こういう場所では、無節操に調整区域まで開発する必要はない。折しも温	ご意見のとおり、今後の人口減少・高齢化社会に向けての動向を見据えながら、開発行政を考えなければならないものと考えます。 また、開発行政においても温暖化対策について考慮しなければならないものと	無

	<p>暖化対策で国論が沸騰している時に、調整区域は格好の温暖化を喰止める土地でもある。</p>	<p>考えております。</p>	
13	<p>近年の条例の改悪により計画性のない小規模開発がなされ、公園、緑地及び道路等の未整備により環境の悪化が進んでおります。</p> <p>特に無計画な開発により狭い道路に車が集中し、通学路さえ危険にさらされており、いつ事故が起こってもおかしくない状況です。</p> <p>出入り口道路が一箇所しかない為、事故・災害等の緊急事態が発生した時のことを思うと、住民の不安は増すばかりです。</p> <p>無計画な宅地化を認めた条例の早期廃止を要望します。</p>	<p>ご指摘がありましたように、道路等の整備の不十分な地域について開発が次々と計画されるようになってきましたことから、条例の改正を行い区域指定制度の廃止をするものです。</p>	無
14	<p>市街化調整区域の宅地開発許可基準(区域指定制度)を早急に廃止し、施行日についてはできるだけ早い施行日としてください。</p> <p>住民が要望する根本的な問題が解決されない、開発事業者に対する行政指導に強制力がない、道路整備が十分でなく交通の安全性や防災面で危惧され安心安全の街づくりではないこと等の問題がある。</p> <p>これからは住民の立場を第一に考えた開発行政を行ってください。</p>	<p>土地所有者等の権利保護のため、妥当な経過措置期間を設けることは必要と考えております。</p> <p>ご意見のとおり、開発の周辺住民の要望について対応するように行政指導を行っていますが、行政指導には強制力がなく、指導には限界がございます。</p> <p>今後とも、開発周辺の住民の生活環境に配慮した開発行政に努めてまいります。</p>	無
15	<p>市街化調整区域の開発は市、市民においてプラスとなるもの(環境整備、災害対策等)以外の目的は開発許可廃止とすべきと判断されます。</p>	<p>区域指定制度の廃止によりまして、市街化調整区域での開発は、法令等で認められる場合以外ではできなくなります。</p>	無

16	<p>宅地開発を否定するものではないが、宅地開発の規制を厳しく、適正なものにしていただきたい。</p> <p>現状の法規制をクリアした場合に、自動的に認可責任が発生する仕組みを改める必要がある。</p> <p>認可条件に対する住民の意見の反映、優良事業者評価制度の検討等を提案する。</p>	<p>都市計画法上、許可基準を満たせば開発許可をしなければならないため、現行の法制度では難しいと考えます。</p> <p>優良事業者評価制度等につきましては、都市計画法上の許可基準との関係から、それによって開発許可を制限することは難しいと考えますが、今後、ご意見を参考とさせていただきます。</p>	無
17	<p>市街化調整区域でも公道・上下水道などインフラの揃っている処については、その所有者個人が開発を行うことについては、例外処置として行ったらどうか。</p>	<p>今回の区域指定制度の廃止において、経過措置として、施行日以前からの土地所有者に対して、自己用の開発については施行日から5年を経過しない間は、従前の区域指定制度により開発を認めることとしています。</p>	無
18	<p>心配していることは、開発による長期間の埋立て作業による騒音、振動による精神的な苦痛を長い間受けることです。</p> <p>また、このような作業により宅地の沈下、隆起、それに伴い建物の傾斜、亀裂等も心配しています。数年後に、このような事態が生じた場合、この造成会社が倒産などしていた場合はどうなるのでしょうか。</p>	<p>開発における工事の騒音等については、できる限り周辺住民へ影響が少なくなる様に指導してまいります。</p> <p>宅地の沈下、隆起等については、開発の施行中及び完了検査において検査を行います。</p>	無
19	<p>市街化調整区域を開発するのは、中小で信用の置けない会社が多く、約束ごとを守らない誠意のないケースが多くみられます。その折衝において、住民の心の痛みは多大なものであります。</p> <p>開発による入居者の車が通ることになり、当初は行き詰まりの道で交通量は多くなく、市当局もそのような認識で作られています。そのため、</p>	<p>今回の「区域指定制度の廃止」は、市街化調整区域の予想をはるかに越えた開発が行われたことによるものです。</p> <p>このほどの区域指定制度の廃止理由は、道路等の公共施設が不十分な区域において開発が計画される事例が多くなったためであります。</p>	無

	街全体のインフラの基準を壊してしまうこととなります。		
20	開発が行われている市街化調整区域の斜面林は、自然環境保全、景観、雨水の地下浸透、防災などの観点からしても、市民が享受している価値と利益は計り知れず、保全すべきである。	今回の区域指定制度の廃止により、市街化調整区域は従来どおり開発を抑制する区域となります。	無
21	区域指定制度の廃止については、もう少し農村部や集落への配慮が必要だと考える。個人の資産、財産を守る行政の立場として検討してもらいたい。	区域指定制度の廃止後においても、適正建築物を建て替える制度等は残りますので、資産、財産に影響を与えるものではないと考えます。	無

備 考

ご意見をいただいた中で、今回の意見公募と直接に関係しないものについては、意見から除外させていただきましたので、ご了承ください。