

佐倉市南部地域(和田地区・弥富地区)の開発許可基準の緩和について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 22 年 4 月 23 日～平成 22 年 5 月 7 日
意見募集結果	意見提出者 2 名、意見 7 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 7 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	南部地域の開発許可基準緩和は、住民からの要請によるものか。一時期、市街化調整区域の開発許可基準を緩和したことによりミニ開発が短期間に進み、あわてて基準を以前に戻した例が周知のように最近あった。	許可基準の緩和については、著しい人口の減少や少子高齢化など、住民の皆様方より地域の振興に様々な課題があるとの意見があり、南部地域の活性化の一つの施策として、市が行うものです。ご指摘につきましては、開発の目的を「自己の居住用」に限定し、いわゆる宅地分譲はできないことから、急激な開発が生じることはないと考えております。	無
2	住民からの要望であれば、彼らなりのビジョンがあるはずだが、この趣旨・概要にはそのようなものが見受けられず心配である。現在佐倉市は、第 4 次総合計画や都市マスタープランが審議中、住民自治基本条例が今日から懇談会開催、近々産業振興条例審議の開始予定となっており、まさに市の将来像を様々な角度から検討しているのが今年である。こうした流れに今回の基準緩和が逆方向に働く可能性はないのだろうか。その点を十分考慮して頂きたい。	許可基準を緩和する区域は、既存集落内の極めて限定的な区域であり、新たな市街地が形成されることはないと考えております。なお、現在進められている都市マスタープランの見直しの中でも、南部地域の土地利用については、今後の街づくりの課題として挙げられております。したがって、現在検討されております、計画等の支障にはならないものと考えております。	無

3	<p>誰でも金さえあればよいというのでは、下志津畔田の周りを見るととても心配である。あの周りには、いわば産廃(?)の山が複数あり、堀から内容が不明の液体が流れ出ているのをよく見かける。こうした過ちが再び起きないように、きちんと要件を明確化する必要がある。</p>	<p>許可できる要件は、自己の居住用の専用住宅に限定しております。</p>	無
4	<p>建ぺい率、容積率、高さ制限も重要であるが、最低面積が全く整合的でないを考える。上代、長熊、八木地区等の農家は大型機械もあるので、ほとんどが 600 坪以上である。300m²では小さすぎて他の農家と整合性が取れない。そこで、本当は 600 坪以上としたいが、それでは戸数を増やすのにハンディが大き過ぎるので、300 坪ないし 1000m²を最低面積とすべきと考える。</p>	<p>都市計画法の開発許可基準において、条例により建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を設ける場合、300m²を超えて制限することはできないことになっております。(都市計画法施行令第 29 条の 3)</p>	無
5	<p>こうしたアプローチはまちづくりという観点が欠落している。産業振興条例に寄せられた 3 人の意見では農業関係が重要課題の一つとして挙がっていた。第 4 次総合計画への市民コメントにも多くの方が農業について意見を述べていた。今後実施されるであろう佐倉市のまちづくりに基づく現代型農業や農業関連産業の振興に邪魔にならないことを二重、三重に配慮して頂きたい。</p>	<p>都市計画法の開発許可基準において、「優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域」は、開発区域には含むことができない旨の規定があり、農業関連産業の妨げにはならないものと考えております。また、農村集落の持続性をはじめ、今回の緩和施策については、今後の農業振興政策などと連携した効果が期待されると考えております。</p>	無

6	<p>今回の開発許可基準の緩和の根拠に「人口の減少や少子高齢化が進んでおり、このままでは集落の維持が困難となる事態も想定されます。」とあるが、すでに困難な事態になっていると思われる。坂戸は約100世帯ありますが、小学生以下の子供は全くおりません。結婚適齢期をかなり過ぎた一人住まい、あるいは高齢者の一人住まいも見られます。「優良な自然環境を維持・保全しつつ、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう、開発許可基準を緩和」することに賛成いたします。</p> <p>敷地は、市長が指定した区域（検討中の区域は別図12号指定区域案に記載）とあります。坂戸をよく見ると、いわゆる西福寺周辺の「本坂戸」のみで、同地区内の「尾牛」、「並木」は指定されていません。「優良な自然環境を維持・保全」に考慮したために、本坂戸のみになったかと思われます。しかし、「尾牛」、「並木」にも世帯があり、この地区まで拡大していいのではないかと思います。これは坂戸以外にも言えると思います。</p>	<p>頂いたご意見のとおり、市街化調整区域における既存集落の維持については、喫緊の課題であると認識しております。許可基準を緩和する区域は、地域の生活環境等を考慮し、一定の規模（おおむね10戸以上）を有する既存の集落を選定しています。なお、区域の見直しにつきましては、施行後の建築動向等を踏まえ、必要に応じ検討してまいります。</p>	無
---	--	--	---

7	<p>現在、日本の人口は減少していますし、首都圏にある佐倉市の人口の増加は停滞したままです。駅近くでも人口が増えていないのに、南部地区はJR、京成線からも遠く、基準を緩和したからといって、単に「優良な自然環境」だけでは、即住宅が増えるとは思えません。南部地区に住んでよかったという魅力がないと住む人はいないのではないのでしょうか。現在、テレビや雑誌でも取り上げられているように家庭菜園ブームです。この地域は耕作放棄地が急激に増加しています。この耕作放棄地を農家から借りて、自家菜園として積極的に利用できるよう、農政課、農業委員会に働きかけて実行すべきでしょう。10坪程度の市民農園の規模ではなく、一世帯あたり最低でも100坪くらいの菜園にすべきです。本来なら農家しか使えない農地を非農家も利用できるように条例を作るのも一つの方法だと思います。</p>	<p>頂いたご意見のとおり、これからの街づくり(地域活性化)には、地域の魅力を高めることが不可欠であると認識しております。今回の開発許可基準の緩和は、南部地域活性化の施策の一つであり、ご指摘のありました農業関連の施策も含め、さまざまな面から検討していかなければならないものと考えております。</p>	無
---	---	---	---