

『市街化調整区域内地区計画運用指針（案）』に対するパブリックコメントの実施結果

- 1 募集期間 令和6年12月16日（月）～令和7年1月15日（水）まで
- 2 意見提出者数 3人
- 3 意見件数 5件
- 4 提出されたご意見の要旨と市の考え方

※ご意見は、文意等を損なわないように要約・補足等をさせていただきます。

No.	市民から寄せられた意見の要旨	市の考え方
1	【P11 既存集落保全型（エリア選定）】 今回の市街化調整区域内地区計画運用指針（案）について、稲沢市を取り巻く環境から多くのことを推測できるので、基本的な理念について共感できるところもあるのでやむを得ないとも考えるも、稲沢市が人口減少下であること、既存の集落の維持による行政コスト増が予想されることから居住エリアの行政区域への誘導を進め、コンパクトシティを実現できるようより攻めの姿勢に転じていただきたいので、方針として反対します。 市街化調整区域内地区計画運用指針（案）だけでなく、立地適正化計画の策定も検討されていることを踏まえ、都市計画マスタープランの見直しを検討いただきたいです。 河川の氾濫などの理由から先人たちが今の市街化区域を設定されたものと思われますが、行政機能を有する市役所や小中学校が市街化調整区域に設置されていることに甚だ疑問を感じます。市街化区域編入に馴染まない区域も含まれているのかもしれませんが、市街化調整区域内地区計画よりも市街化区域編入の議論を先に検討いただきたいです（まずは国府宮駅付近の重点施策エリア）。	本市は、市域の約9割が市街化調整区域であり、ここに既存集落や住宅団地が点在し、人口の約6割が居住しているという特徴があります。人口減少下における持続可能な都市形成のためにも、コンパクトシティ実現の重要性は承知しておりますが、本市の特徴を踏まえると、住み慣れた地域での定住を守り、市街化調整区域におけるコミュニティを維持することも同様に重要であり、そのためには「市街化調整区域内地区計画」の活用は必要であると考えております。 一方で、ご指摘の市街化区域編入に向けた取り組みとしまして、稲沢市都市計画マスタープラン（第3次）に基づき、現在は名鉄国府宮駅周辺およびJR稲沢駅周辺において、土地区画整理事業の事業化に向けた取り組みを行っているところです。 また、現行の稲沢市都市計画マスタープラン（第3次）につきましては、令和2～11年度を計画期間としておりますが、社会経済情勢の変化等に合わせ、関連計画との整合を図りながら、必要性が生じた場合は、適時適切な見直しを検討してまいります。
2	【P13～15 住居系の制限内容】 住居系の制限内容③敷地面積の最低限度は元々、全てにおいて200㎡でしたが、今回の改正にて【拠点地区型】のみ200㎡から180㎡に緩和されました。【跡地利用型】【既存集落保全型】を改正しなかった理由をご教示ください。	市街化調整区域内地区計画は、市街化を抑制するために開発等を原則的に禁止する市街化調整区域内において、一定の条件を満たした場合に開発等を可能とするものです。そのため、いたずらに開発を促進することがないような配慮が必要であり、愛知県の市街化調整区域内地区計画ガイドラインに倣って、敷地面積の最低限

		度を 200 m²以上としていました。 しかし、拠点地区型は、公共交通のネットワークが比較的形成され生活利便性が高い市役所や鉄道駅等の周辺が対象であり、コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の観点に見合った区域であることから、定住促進や人口集約の誘導を許容できると判断し、180 m²以上に緩和するものです。
3	意見の提出方法を PDF 形式ではなく、直接入力できる様式を準備する心配りが必要。	今後、改善させていただきます。
4	市長さんが、公約等で「調整区域に住宅を建てやすくする」と公言している。これまでの子どもの数の統計の取り方や今後の学校再編の進め方などと深く関わることを踏まえ、当案を読み、以下の意見を示した。 【P11 住居系における拠点地区型及び既存集落保全型の適用範囲】 2つの要件（型）を適用するとき、祖父江地区全体が含まれるようにすべきである。当案では、そのようになっていないため、適用の範囲の拡大などの文脈に改正を。祖父江地区全体の住民が「当運用指針（案）」について、公平な立ち場で条件整備が整うことこそ必要。さもないと市長さんの意向に合わない。なお、跡地利用型は当初からは予測不可能なため文脈はこのままでよい。 【P13, 14 住居系における拠点地区型、跡地利用型、既存集落保全型の制限内容】 建蔽率と容積率の最高限度は、同じにすべきである。既存集落保全型の場合、建て替えの際に現存する建物より小さくするなど理解が得られないことが見込まれる。跡地利用型もそろえるべきである。理解が得られないことが想定できることを当運用指針（案）とすべきではない。	本運用指針は、平成25年に運用を開始してから今回で3回目の改正となります。今回の改正では、住居系のうち拠点地区型と既存集落保全型について、現行の指針よりも拠点等からの距離を拡大するものであり、市長公約に反するものではないと考えております。 「祖父江町地区全体が含まれるようにすべきである。」とのご意見につきましては、国が都市計画制度全般にわたっての考え方を示した「都市計画運用指針」において、「これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくことが望ましい。このため、市街地のいたずらな拡大や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要である。」とされているように、対象区域を全域に拡大することは都市計画の見地から適切ではないと考えております。 跡地利用型及び既存集落保全型の建蔽率と容積率につきましては、公共交通のネットワークが比較的形成され生活利便性の高い区域を対象とする拠点地区型とは異なり、ゆとりある街並みを誘導するため、現行の指針の制限内容を承継するものです。 因みに、市街化調整区域内地区計画は、土地所有者等の同意を得て都市計画決定することにより、初めてその効力が発生するものであり、当該指針（案）の運用開始をもって、建築物等の制限が変わるものではありません。

5	パブリックコメントが同時期に複数あり 年間に分けて調整できないか。今回も年末年 始の忙しい時期に複数のパブリックコメン ト募集があった。年末年始の忙しい時期は避 けるか、余裕をもって作成の上、期間を長く 充てていただきたい。	今後の参考とさせていただきます。
---	---	-------------------------