

パブリックコメント実施結果報告書

平成21年1月9日

| | |
|-------|----------|
| (担当課) | 景観まちづくり課 |
| (担当者) | 和田 昌史 |
| (連絡先) | 7130 |

テーマ： 市街化調整区域における開発許可基準の見直しについて

①<手段別意見応募件数> (意見件数を記入してください。応募者数は () 書きしてください。)

(記入例：1人が提出したものに3つの意見が記載されていた場合 3 (1) と記してください。)

| 郵便 | ファックス | 電子メール | 県民室・ 県民局へ | その他の 方法 | 計 |
|-------|-------|-------|--------------|------------|---------|
| 0 (0) | 1 (1) | 1 (1) | 0 (0) | 15 (15) | 17 (17) |

※その他方法の例：意見交換会、電話、イベント等

②<応募意見の政策案等への反映状況>

| 分類別 | 件数 | 主な意見 | 対応 |
|-------------------------|----|---|--|
| 条例化・基準の明確化に賛成、条例の基準について | 4件 | ・条例化や基準の明確化には賛成する。グレーゾーンがなくなるため、申請者、許可権者の双方にとってプラスであり、行政に対する信頼も高まる。 ・条例化や基準の明確化には全面的に賛成する。 | — |
| | 1件 | ・市街化調整区域で50戸連たんしない集落は、分家をするにも線引き前からの自己の所有地に限定され、他人が所有する既存の宅地に分家しようとしても許可されない。既存の宅地が有効に活用されず、自己所有地であれば優良な農地でも許可されるというのは不合理ではないか。 | 分家住宅の対象となる土地の区域に「区域区分決定前からの宅地」を追加する。 (意見を反映) |
| 市の運用に対する要望 | 3件 | ・県と市(鳥取市、米子市)で運用が乖離しないようにすりあわせを行ってほしい。 ・見直しがあれば、市に対しても意見を伝えてほしい。 | 今回の見直し案は、県条例等が適用されない鳥取市、米子市を含めた関係市村と意見交換を行いながら作成しています。両市においても、今後、同様の見直しが行われるものと考えます。 |
| 説明会等の要望 | 2件 | ・見直しの内容が確定した段階で説明会を開催するなどして、きちんと周知していただきたい。 ・説明会を開催していただきたい。 | 条例公布から施行まで6ヶ月程度の周知期間を設ける予定にあり、その間に新制度に関する説明の機会を設けることとします。 |
| その他 | 7件 | ・「大規模既存集落の自己用住宅」の継続居住要件を確認する意見。 ・「日用利便施設」「沿道サービス施設」の幹線道路の基準を確認する意見。 など、具体的な審査の基準を確認する意見等。 | — |

③<意見募集結果概要書を、1部添付してください。>

→とりネットのパブコメページ・
県庁ロビー掲示板で公表します。

他の公表方法として該当するものに○を付してください。

| とりネット (実施担当課) | 報道機関への 資料提供 | 県議会への報告 | 県民室等での 縦覧等 | 広報誌等への 掲載 | その他 |
|------------------|----------------|---------|---------------|--------------|-----|
| ○ | | | | | ○ |

※その他の例：審議会報告等

「市街化調整区域における開発許可基準の見直し」パブリックコメント募集結果

景観まちづくり課

1 パブリックコメント実施概要

| | |
|---------|---|
| 募集期間 | 平成20年11月21日(金)～12月19日(金) |
| 意見の提出方法 | 郵送、ファクシミリ、電子メール、メールフォーム、意見箱 |
| 受付窓口 | 県庁景観まちづくり課、県民室、各総合事務所県民局、県立図書館、境港市役所、日吉津村役場 |
| 広報手段 | 県政記者室への資料提供、とっとり県政だより12月号、鳥取県ホームページ、鳥取県建築士会ホームページ 資料配架(県庁景観まちづくり課、県民室、各総合事務所県民局、県立図書館、境港市役所、日吉津村役場) 説明会(鳥取県建築士会、鳥取県宅地建物取引業協会東部支部、同西部支部) |
| 意見応募件数 | 17件 |

2 パブリックコメント応募意見

| 分類別 | 応募方法 | 意見 | 対応 |
|---------------|-------|---|---|
| その他 | 来庁 | 市街化調整区域で50戸連たんしない集落は、分家をするにも線引き前から所有する土地に限定され、他人の所有する既存の宅地があっても許可されない。既存の宅地が有効に活用されず、所有する土地であれば優良な農地でも許可されるというは不合理。 県は限界集落の支援を行いつつ、一方で50戸連たんしない集落は消えてなくなれというような制度は理解できない。自分はそもそも線引き制度に反対だ。 | 市街化調整区域では、基本的に外部からの転入は制限されていますが、既存住宅の増改築や建替え、農家住宅、分家住宅の建築等は認められているところです。 ご意見のような不合理な事例も考えられますので、分家住宅の対象となる土地の区域に「区域区分前宅地」を追加します。 |
| その他 | 電子メール | 調整区域に土地を所有しているが、高い納税ばかり毎年納税し調整区域と言う文で活用が全く出来ません。100mも行けばなら土地の変化の無い市街地が隣接し周辺には住宅、公共施設(支援学校)もあるのに周辺空地は住宅が建てられない現状の制度に疑問だらけです。 コンパクトな街づくり、農村保全地域等は必要だと思いますが、周辺の住宅事情を踏まえた住宅建設が出来ても良いのではないかと。市街化でなくとも魅力ある住宅建設等が可能であれば、それは一つの魅力ある街づくりと考えます。そういった中で、緑(緑化)、農業(家庭菜園)を取り入れるいい意味の制度は大賛成ですが・・・ | 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされていますが、ご意見のような市街化区域と近接し一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模連たん区域は、自己用住宅の建築ができるようになります。 |
| 市の運用に対する要望 | FAX | 鳥取市では分家住宅以外は不許可という現状であり、事情があり、住んでいる家を売りたい場合でも新しく買われた人に対しても再建築の許可も出ない。売買も届けなければならぬという現状。既存宅地の制度がなくなって以来、調整区域にある土地・建物は固定資産税が高いだけで皆が不安を感じています。 この見直しが出来たならば、鳥取市に対しても意見をお願いいたします。 この見直しは、地目がありませんので、是非、地目は制限されませんようにお願い致します。 | 今回の見直し案は、県条例が適用されない鳥取市、米子市を含めた関係市村と意見交換を行いながら作成しています。両市においても、今後、同様の見直しが行われるものと考えます。 |
| その他 | 説明会 | 「大規模既存集落内の自己用住宅」の基準の1つに「大規模既存集落に10年以上住んでいる者」とあるが、これは連続して同じ場所に10年住んでいることが必要か。 また、借家に10年以上住んでいる場合も基準を満たすことになるか。 | 借家であっても、その借家が「大規模既存集落」内に存在し、そこに10年以上住んでいる場合は、ご指摘の基準を満たすこととなります。 |
| その他 | 説明会 | 「日利用便施設」と「沿道サービス施設」の許可基準の中に「平日12時間交通量」とあるが、どのように交通量を計測するのかか。 また、1万台と言われても具体的なイメージが湧かないが、国道431号線の平日12時間交通量はいくらか。 | 道路交通センサス(全国道路・街路交通情勢調査)に基づく平日12時間交通量の値を採用します。 平成17年度道路交通センサスに基づく国道431号線の平日12時間交通量は、観測地点によって異なりますが、4,857台(境港市昭和町)～29,471台(米子市東福原)となっています。 |
| 条例化、基準の明確化に賛成 | 説明会 | この度の取り組みにより、基準が明確化され、グレーゾーンがなくなるため、業務がやり易くなる。詳細については後でじっくり拝見させて頂くが、基本的にはいい方向だと思う。 | |
| 説明会等の要望 | 説明会 | 見直しの内容が確定したら、別途、説明会を開催していただきたい。 | 条例制定から施行までの間に6ヶ月程度の周知期間を設ける予定にしており、その間に新制度に関する説明の機会を設けてさせていただきます。 |
| 条例化、基準の明確化に賛成 | 意見交換会 | 条例化されて明確になることは良いことだと思う。 | |
| 市の運用に対する要望 | 意見交換会 | 県条例が鳥取市と米子市に適用されないのはなぜか。 | 今回の見直し案は、県条例が適用されない鳥取市、米子市を含めた関係市村と意見交換を行いながら作成しています。両市においても、今後、同様の見直しが行われるものと考えます。 |

| | | | |
|---------------|-------|---|--|
| 市の運用に対する要望 | 意見交換会 | 鳥取市の運用は非常に厳しい。鳥取市も県のように弾力的な運用をすべき。これを機に県と鳥取市で運用が乖離しないようにすり合わせを行ってほしい。 | 今回の見直し案は、県条例が適用されない鳥取市、米子市を含めた関係市村と意見交換を行いながら作成しています。両市においても、今後、同様の見直しが行われるものと考えます。 |
| その他 | 意見交換会 | 12号条例で定める大規模既存集落内の工場等の面積要件で、敷地面積1,000㎡というのは、工場を対象としているには小さすぎる。 | 大規模既存集落内の小規模な工場等を想定したものです。規模の大きな産業振興地域の工場等については、開発審査会の議を経て許可の対象となります。 |
| その他 | 意見交換会 | 昔に比べ開発圧力・需要は弱まっており、現在の開発規制は強すぎると思わない。そもそも見直す必要があるのか。 | この度の見直しは、法第34条第1項第11号及び第12号の規定に基づく条例の制定等を通じて市街化調整区域における開発許可基準を明確化することにより、開発行為の事務手続きの簡素化・審査事務の迅速化を図ることを目的として行うものであり、原則として規制強化を目的としたものではありません。 |
| 説明会等の要望 | 意見交換会 | 見直し内容が確定した段階で説明会を開催するなどしてきちんと周知していただきたい。業界団体が主催する研修会・講習会等の場を利用して説明していただきたい。 | 条例制定から施行までの間に6ヶ月程度の周知期間を設ける予定しており、その間に新制度に関する説明の機会を設けてさせていただきます。 |
| その他 | 意見交換会 | まちづくりのための開発許可基準の見直しが住民のためにならないようではいけない。事前に説明した内容と結果が乖離しないようにしてほしい。 | 今回の見直しで、市街化調整区域における開発許可の基準が明確となり、住民の方にとっても有益な見直しであると考えています。 |
| 条例化、基準の明確化に賛成 | 意見交換会 | 取り扱いが激変するものではなく、条例化や基準の明確化には全面的に賛成。基準が不明確だと開発行為や建築行為の実現に不確実性が生じ、不動産を売買する際にも大きな障害となる。また、担当者の裁量が入り込む余地が生じ、担当者が変われば運用も変わってしまう。今回の見直しによってグレーゾーンは極力排除してほしい。基準の明確化は申請者、許可権者の双方にとってプラスであり、行政に対する信頼も高まると思う。 | 開発許可制度の公平な運用を図るため、誰にでも分かりやすく、また、より多くの方に納得していただける基準となることを目標に見直しを進めています。 |
| その他 | 意見交換会 | 跡地利用についてもう少し考えてもらいたい。県西部地区には調整区域ということで跡地利用の用途が立たない工場跡地等がいくつかある。廃屋のままでは防犯や景観上よろしくない。地区計画による開発も考えたが、それぞれが敷在しているので難しい。鳥根原では一部の工場跡地において住宅系の開発行為を認めている。新たな開発により農地を宅地化するよりは既存ストックを活用すべき。米子市にも数年前から提案しているが一向に動く気配がない。 | |
| 条例化、基準の明確化に賛成 | 意見交換会 | ジャスコ日吉津SC近辺はもはや商業エリアにせざるを得ない。ジャスコ鳥取北SC近辺同様、今後ますます開発圧力が高まってくると思うが、市街化調整区域であっても開発業者は本気になればありとあらゆる手段を用いるため、規制の網をかいくぐったものによって土地利用に歯抜けが生じる。そもそも、既に相当の公共公益施設等の都市機能が郊外に流出してしまっており、改正まちづくり3法の目指すところに無理がある。市長と村長の論争は無用。県には県西部地区の秩序ある発展を目指して動いてほしい。全てを一度に進めていくことが無理なことは分かっている。まずは今回の条例化、基準の明確化を進めていってほしい。 | 県西部地区のまちづくりについては、現在、見直しを進めている都市計画区域マスタープランの中で明らかにしていきたいと考えています。 |