

土地利用制度 地区別懇談会 (その1)

「意見、質問をいただきました。」

市は昨年9月、自主条例により土地利用制度の統一を図る方針を示しました。そして、これまでの検討経過や具体案を市民の皆さんにご説明するために、本年3月から4月にかけて、地区別懇談会を各地で開催しました。懇談会では、さまざまな観点からご意見・ご質問をいただき、これをもとに、さらに詳細な検討を進めています。今月号は、懇談会での「意見と市の回答などをお伝えします。」

全般にかかわる意見・質問

**Q** 営農が厳しくなった場合に対応できるルールにすべきでは。

**A** 現在でも農業情勢は非常に厳しい状況であるといえます。しかし、営農が厳しい、後継者がいないことなどから、農地を無制限に開発することには、大きな弊害があります。例えば、「開発によって、周辺農地の耕作がやりにくくなり、農業離れに拍車がかかる」、「開発が広がることによって、公共投資が不効率になる」といった恐れがあります。また、人口減少が予想される中、将来的に宅地需要がどの程度あるか、疑念が持たれ

ます。開発しても売れない土地が多くなった場合、環境が悪化することも懸念されます。このようなことから、市では、一定のルールを基に計画的に土地利用を進めることが必要と考えています。

**Q** ある程度の融通が利くルールにしてみたい。

**A** 現在の案では、積極的に開発を進める区域と一定の規制がある区域に分け、さらに規制がある区域であっても、集落内部や周辺部における住宅系の開発は容認するルールにすることを予定しています。これらの基本ルールを前提としたうえで、本来のまちづくりの趣旨や目的

に反しない範囲の開発であって、周辺住民の同意を得る事などの条件により開発を進められるルール（基本ルールを補完するルール）づくりを検討します。

**Q** 集落基本区域の図面はいつごろ見られるか。その説明はあるのか。

**A** 平成22年4月1日を基準日に集落基本区域を策定する予定です。市民の皆さんには、閲覧や説明会などを通じてお伝えする予定です。

**Q** 公民館ごとに開催するなど、もっと細やかな懇談会を開くべきでは。

**A** 次回の説明会は、秋以降を

予定しており、都市計画マスタープランなどをご説明します。市内の約20会場で開催する予定ですが、ご要望をいただいた地区については、各公民館などでも開催します。

地域拠点区域(A区域)

**Q** A区域設定にあたり区域に隣接する農地が外れてるのはなぜ。

**A** 基本的にA区域は、開発を積極的に進める場所としています。農業振興地域農用地区域(青地農地)は含めていません。また、白地農地であっても道路等の状況により区域から除外している場所もあります。詳細につ

いては、もう少し時間をかけながら精査していきます。

**Q** 既存の用途地域の見直しはするの。

**A** 周辺の状況や用途地域の内容が合わない地域については見直しを行う必要があると考えています。しかし、旧町村ごとに違う土地利用の方法を統一することが直面する課題であるため、用途地域の見直しについては、制度統一後に実施します。



穂高総合支所での地区別懇談会 (4月17日)。このほか、市内各地で36回の説明会が行われました。

集落居住区域(B区域)

**Q** B区域に入っている青地農地の取り扱いはどうなるの。

**A** 青地農地は「農業の振興を図っていく農地」として設定します。しかし、どうしても区域の中に残ってしまう青地農地については、B区域から除外する旨を条例などで明らかにしていく予定です。

営農環境

・田園集落保全区域(C区域)

**Q** 田んぼを買って宅地開発することはできなくなるのか。

**A** 農地の状況や区域によって、一概に開発できないとはいえません。その農地が集落に囲まれているなどの条件により開発できる場合があります。

**Q** 鉄道や4車線道路は分断要件にしないほしい。

**A** 「川幅」を分断要件とすることについては、詳細な検討が必要だと考えています。しかし、「鉄道」や「4車線道路」は、地域コミュニケーションの面からも分断要件とし、開発の広がりを防いでいきたいと思

**Q** 集落基本区域の10戸の定義は。

**A** 新たな開発は、集落内部やその周辺へ集約することが基本となります。その集落の大きさは、10戸程度のまとまりを基本にすることで、無秩序な開発を防げると考えています。しかし、5戸程度の集落でも1つの農地を挟んで続くような場合もあるため、その対応を補完するルールを検討していきます。

**Q** 「10戸連担・3辺接続」のルールの適用だけでは、乱開発につながる恐れがあるのでは。

**A** このルールを基本とした条例を策定することは、乱開発やスプロール化の防止に一定の効果があるものと考えます。また、不備な点が生じた場合は、一定期間で見直しを行います。

**Q** ルールが複雑で分かりにくい。開発の予定がある場合は相談に応じてくれるか。

**A** なるべく分かりやすいものにしていきたいと考えています。また、条例の検討段階であるため、確実なお答えがで

い場合がありますが、現況の情報をご提供できます。お気軽にご相談ください。

**Q** 各区域や集落基本区域は、一度設定すると変えることはできないのか。

**A** 一定期間(約5年)ごとに、見直しを行う予定です。

**Q** C区域で開発できる用途は。

**A** 住宅系(アパート等は除く)と小規模な商店等(規模については検討中)については、3辺接続等の条件のもとに開発可能とする予定です。

**Q** 「3辺接続」にならなくとも、一定規模の農地で周辺が住宅等で囲まれている場所、農業がやりにくい状態にあるが、開発を可能にしてほしい。

**A** いただいたご意見をもとに、今後の検討課題にします。一定の条件(全体の面積・3辺接続等)に該当する農地などで、計画的に進められる場合には、開発を可能にするという扱いも検討します。