

## 赤磐市都市計画マスタープランの一部改訂（素案）に対する意見募集結果

募 集 期 間 平成22年2月1日（月）～ 平成22年2月26日（金）

意見提出件数 4件（2人）

該当項目	意見の内容	意見に対する市の考え方
<p>13頁 第2章 3) 上位計画及び関連計画 (1) 上位計画</p>	<p>土地利用構想の基本方針の箇所に、新たな方針の提案をした い。 都市構想計画の中で表面化されてない基本的な土地利用の 考え方に最近自治体独自の切羽詰った方策が報道されている。 それは、農山村の耕作放棄地である。この先10年をみれば当 市北部を中心とする地域が該当地となるのは必至である。そこ で自治体が積極的に対策を講じる。条例等の改正を検討しなが ら、国の方策のみに委ねない独自の対策を考慮し、土地は所有 者のものを原則としながらも、その保全は地域住民の共通の願 いとして、自治体は組織的な利用計画を進める。つまり、自治 体主導の耕作放棄地に対する緊急対策を提案する。 第3章及び第4章にも、その意思を表示されるよう望む。</p>	<p>いただきました意見の内容は、上位計画である赤磐市総合計画や 農業振興施策に関するものであることから、都市計画の分野として 取り組むべき事項とは性質が異なりますが、今後の行政運営にあた っての貴重なご提案として参考とさせていただきます。</p>
<p>32頁 第4章 2) 土地利用計画と配 置の方針 中心市街地</p>	<p>中心市街地に「砂川を中心に多種多様な商業施設等の集積を 促進しつつ、それらと一体となった快適な歩行空間等の創出に 努め、回遊性のある歩いて楽しい商業ストリートの形成を図り ます。」とあるが、具体的なエリアは、決定していないのか。 砂川が中心となると、北側は市街化調整区域になるが、その エリアも入るのか。 また、砂川より東側や西側の道路沿いについては、どうなる のか。</p>	<p>商業ストリートは、具体的なエリアを決定していませんが、土地 利用方針図に示す中心市街地の範囲内でエリアを設定すること になりますので、市街化調整区域内の土地は含みません。 また、中心市街地においては、砂川より東側や西側の道路沿い にかかわらず、都市の中心部として相応の都市機能の集積が促進され るような土地利用計画を検討していきたいと考えています。</p>

該当項目	意見の内容	意見に対する市の考え方
<p>32頁 第4章 2)土地利用計画と配置の方針 商業地</p>	<p>商業地に「桜が丘団地中心部などでは、居住エリアと隣接する商業地、あるいは地域の交流拠点として、住民の日常生活に必要な便利施設の立地を誘導します。」とあるが、商業関係施設の出店可能な土地が桜が丘地内では、ほとんどなく、地区計画の縛りも強い。それらとの兼ね合いはどうなるのか。</p> <p>また、下市から中島までの4車線に整備された県道沿い等では、市街化調整区域内の土地が多いため、企業・店舗の出店が少なくなっている。(出店希望はあっても用地がない。)下市中心部と桜が丘の土地利用計画が別々であるが、一体的に連携して発展するような案があれば良いかと思う。(それらの間にある地域は、空洞化が進んでいる。)</p>	<p>桜が丘地内は、住宅団地として整備された地区であることから、都市計画上、大部分の土地は住居系の用途地域を定めています。さらに、建築協定により良好な住宅市街地が形成されてきたことを踏まえ、地区計画を定めることにより建築物の用途の混在や敷地の細分化等による居住環境の悪化の防止を図っているところです。一方、商業施設の出店可能な土地は、一部の地区に限られていますが、都市計画では、現存する建築物の出店の有無にかかわらず、建築物の出店等の適否を用途地域と地区計画において定めており、それらを定める上では、住民の日常生活に必要な便利施設の立地可能な土地が適切な規模か否かの判断が重要になります。仮に、都市計画の決定事項を変更し、商業地を必要以上の規模とすれば、住環境に悪影響を及ぼす可能性があります。このように、一義的に商業施設の出店可能な土地が不足しているとは断定し難いところではありますが、今後は、空き家や遊休地の解消、低利用地の再開発等の方策を講じることにより、便利施設の出地を誘導し、土地利用の有効活用を図る必要があると考えています。</p> <p>また、市街化調整区域の土地においては、幹線道路沿いの有無にかかわらず、市街化を抑制するために、開発行為が制限されています。当市において企業や店舗の出店希望等は把握していませんが、市街化調整区域は、無秩序な市街化の拡大・拡散を防止し、農地や自然環境を保全する役割を担うものであり、都市計画は、そうしたことに對し十分な配慮が必要です。仮に、道路沿いにおいて企業や店舗の出地が集中的に進めば、営農条件の悪化や渋滞の発生を招く可能性がある等、都市全体の機能性を低下させてしまうことも懸念されます。下市と桜が丘とは、同一の都市計画区域であり、土地利用計画が別々であるとは考えていませんが、各地域の相互連携により、都市が発展するような仕組みづくりについては、今後の検討課題であると考えます。</p>

該当項目	意見の内容	意見に対する市の考え方
<p>33頁 第4章 2) 土地利用計画と配置の方針 土地利用方針図</p>	<p>沿道エリア再生地がなくなっているが、どのようになるのか。計画方針から外れるエリアとなるのか。(特に道路沿いの商業施設の開発は、赤磐市に必要であると思う。)</p>	<p>改訂前の都市計画マスタープランの策定時においては、平成17年までの国勢調査による人口動向に基づいて将来目標等を設定しており、将来人口が増加することを前提に、市街化調整区域の主要な幹線道路沿いに都市的開発行為を誘導する沿道エリア再生地を定めていました。しかし、昨今における人口減少の傾向や厳しい財政状況等を憂慮すれば、無秩序に広がる市街化を抑制し、効率的で効果的な都市経営に転換していかなければならない状況にあります。今般の一部改訂では、こうした状況にかんがみ、主要な幹線道路沿いの大部分の土地において積極的に開発行為を誘導するのではなく、市街化調整区域では、市街化区域内において立地可能な土地の確保が困難と考えられる特定の地区での大規模計画開発(流通業務等の集積地等)を容認することのみに改め、郊外における散発的な開発行為を制限するとともに、農地や自然環境の保全を図ることとしています。</p>