

野田市市街化調整区域における地区計画運用基準（素案）に対する 意見募集の結果について

パブリック・コメント手続によって寄せられた意見と市の考え方は、次のとおりです。

1 政策等の題名

野田市市街化調整区域における地区計画運用基準（素案）

2 意見の募集期間

平成30年11月7日（水曜日）から平成30年12月6日（木曜日）まで

3 意見の募集結果

提出者数・意見数	2人	5件
提出方法	直接持参	0人 0件
	郵送	1人 4件
	F A X	1人 1件
	Eメール	0人 0件
政策等に反映した意見		2件

4 意見の概要と市の考え方

	意見の概要	市の考え方	案の修正
2	市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方		
	土地利用方針図・地区別方針図		
1	市道船形吉春線は計画では一直線でしたが、外郭環状道路図の整備開通した路線図に修正しては。	素案に添付した図面は都市マスタープランに掲載した図面から必要のないゴルフ場、公共施設の印等を除き図面に合う凡例を加えたもので、基本的な部分は変えていません。このため素案の修正はいたしません。	修正無し
3	市街化調整区域における地区計画運用基準		
	(2) 地区計画の類型		
2	千葉県開発審査会提案基準「大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設」では、指定路線沿道の流通業務施設の立地を可能としているが、観光施設や工場、商業施設までは対象としていない。同基準の指定路線であることを根拠にこれらの施設まで対象を拡大するには無理があると	幹線道路沿道整備型において立地可能な建築物の用途は、千葉県開発審査会提案基準による流通業務施設のほか、野田市都市計画マスタープランで「幹線道路沿道開発誘導ゾーン」として沿道施設や観光振興施設等を立地誘導するとしています。ご指摘のありました箇所は、これらを	修正無し

	意見の概要	市の考え方	案の修正
	思う。この類型の説明には他の根拠が必要となるのではないか。	含めた表記になりますので、素案の修正はいたしません。	
3	<p>(3) 類型別の基準</p> <p>規模要件の最低値が小さすぎるのではないか。</p> <p>国交省による都市計画運用指針(第10版)では、「地区計画の区域面積については特段の制約はないものの、～一定の広がりをもった土地の区域とすることが望ましい。」とされ、また、都市計画法第12条の5第1項第2号イにおける地区計画の区域は、「産業の振興に寄与する開発行為にあっては、5ha以上」が望ましいとされている。</p> <p>一方、本案では1～3haを最低面積としており、国の指針の2割から6割以下とあまりにも乖離していると思う。周辺への影響を緩和する地区施設等の整備を勘案すると、最低面積をもっと大きくすべきではないか。1haの地区計画では、せっかくの良好な環境を形成するための地区計画の効果が期待できないことが懸念される。</p>	<p>本運用基準の策定に当たっては、千葉県が都市計画運用指針に基づき作成した「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を参考にしており、また、他市の事例をみましても、規模要件は0.5ヘクタールから3ヘクタール程度の数値を設定しているケースが多く見受けられました。</p> <p>当市においても、各対象ゾーンの周辺の地形や土地利用の規制状況、また、幹線道路沿道整備型では野田市の開発許可の実績等も参考に設定しています。以上のことから素案の修正はいたしません。</p>	修正無し
4	<p>(3) 類型別の基準</p> <p>壁面の位置の制限(区域境界沿い)を定めるべきではないか。</p> <p>流通業務施設や工業系施設等の産業系施設の立地であれば、周辺への影響を緩和するためにも、区域境界沿いの壁面後退距離を定めるべきではないか。今回、対象地区としている区域には、周辺に民家等が散在しており、施設の影響を緩和するためのスペースの確保が必要だと思う。一方、本案では、既存工業団地連携型以外の類型ではその距離が定められ</p>	<p>壁面の位置の制限については、建築物の用途や計画地の状況等により様々なケースが想定されるため、敷地境界、道路境界、計画区域境界に区別することなく、必要最小限の表記をするにとどめ、以下のとおり修正いたします。</p> <p>なお、地区計画の策定に当たっては、運用基準(素案)3(1)共通基準「周辺の生活環境及び自然環境との調和を欠くおそれがなく、景観に十分配慮したものとします。」に</p>	修正有り

	意見の概要	市の考え方	案の修正
	<p>ていない。</p> <p>なお、開発許可の技術基準の一つである都市計画法施行規則第23条の3では、(例えば)1.5ha以上5ha未満であれば最低5m以上の緩衝帯を必要と規定している。また、隣の流山市の産業系の調整区域地区計画の事例でも同規則以上の値を設定している。(それだけの緩衝帯を確保するのであれば、前出の区域面積の下限も無理があるのではないか。)</p>	<p>則り、提案された地区計画の土地利用等を確認のうえ、ご指摘のありました緩衝帯の要否等について、都市計画法の開発許可基準や野田市宅地開発指導要綱、その他法令等の規定を踏まえ適切な数値を定めることとします。</p> <p>【幹線道路沿道整備型】 必要がある場合に1m以上で適切な数値を定める。</p> <p>【観光商業整備誘導型】 必要がある場合に1m以上で適切な数値を定める。</p> <p>【非住居系開発誘導型】 必要がある場合に1m以上で適切な数値を定める。</p> <p>【既存工業団地連携型】 必要がある場合に1m以上で適切な数値を定める。</p>	
5	<p>(3) 類型別の基準</p> <p>用語の使い分けがよくわからないので、注釈を入れたほうがよいのではないか。</p>	<p>いずれも観光や地域振興等に寄与する施設を意味しており、「観光振興施設」と表記を統一します。</p>	修正有り