

## 那珂市区域指定（案）に対する意見を募集した結果について

### 1 意見募集の概要

#### (1) 意見募集期間

平成29年1月5日（木）～平成29年2月6日（月）

#### (2) 閲覧及び意見の募集方法

- ・那珂市役所都市計画課での閲覧
- ・那珂市役所瓜連支所での閲覧
- ・那珂市立図書館での閲覧
- ・那珂市ホームページへの掲載
- ・那珂市中央公民館での閲覧
- ・地区交流センター8カ所での閲覧

#### (3) 閲覧等の概要

- |               |      |
|---------------|------|
| ・ホームページへのアクセス | 292件 |
| ・資料の提供        | 0人   |
| ・資料の貸出し       | 0人   |

#### (4) (案)に対する意見（コメント）、質問等

- |               |       |    |
|---------------|-------|----|
| ・意見（コメント）提出人数 | メール提出 | 1人 |
|               | 直接提出  | 2人 |
|               | （合計）  | 3人 |
| ・意見（コメント）数    |       | 8件 |

## 2 意見（コメント）の概要及びそれに対する市の考え方

意見（コメント）の概要	意見（コメント）に対する市の考え方
<p>12-1(静)、12-2(門部)、12-5(四堰)、12-7(戸)地区は、当社では売り物件が出ても買わない。</p> <p>12-3(南酒出)、12-4(額田)、12-6(加納・海後)、12-8(鴻巣)地区は、買う場合もあるが、宅地開発はしない。</p> <p>12-9(飯田)、12-10(豊喰)地区は、当社では買わない。</p> <p>12-11(西木倉)、12-12(東木倉)、12-13(中台)、12-14(中台・津田)地区は、雨水排水が放流できる場合に限り、宅地開発をしても買う場合がある。</p> <p>国道118号に接する12-9(飯田)、12-10(豊喰)、12-11(西木倉)は、1か所12-11があれば、他の12-9、12-10の指定はいらない。</p>	<p>この度の区域指定は、既存集落の維持保全を図ることを目的とし、市街化を促進する恐れがない、住居系市街化区域から1kmを超えた12号区域に限り指定をします。</p> <p>指定区域については、特に市街化調整区域における宅地としての需要等を考慮して指定するものではありません。</p> <p>指定する14集落は、指定基準及び指定要件を満たした集落であり、古くから地区の要所となっている既存の集落等を指定するものです。</p>
<p>以下の指定して欲しかった地域は、業者として買う場合が多い。</p> <p>①旧本米崎小の北側、西側及び南側の一部 →価格が安ければ、東海の人が買ってくれる。</p> <p>②横堀小を中心とした地域 →お客様が多い。</p> <p>③後台地区 -1 後台駅の西側、北側（旧349号の廻り） -2 バードラインと菅谷市毛線の西側 -3 五台小の西側、南側、東側（東木倉の一部）</p>	<p>指定対象外となった集落については、以下の理由により今回の指定から除いています。</p> <p>①指定基準のうち、政令により除外する区域とされている優良農地が大部分を占めていること。また、指定要件のうち、集落性（50戸連たん）や集落の集積度（区域内の宅地率30%）を満たさないことによるものです。</p> <p>②横堀小学校区の南側については、住居系市街化区域から1km圏内に存し、11号区域に含まれること。北側は①同様、指定基準及び指定要件を満たさないことによるものです。</p> <p>③後台地区の西側、北側（旧349号の廻り）およびバードラインと菅谷市毛線の西側</p>

	<p>については住居系市街化区域から1km圏内に存し、11号区域に含まれること。五台小の西側、南側、東側（東木倉の一部）は、直近10年間の人口動態を見ると人口が増加していることから、指定基準を満たさないことによるものです。</p>
<p>人の働き方、住む場所の選び方は、変化してきている中、これまでの開発基準のままでは、必然的に市街化調整区域の人口は減少する。この傾向は止まらない。</p>	<p>少子高齢化に伴う人口減少などにより、地域コミュニティが低下し、現行の開発許可制度のみでは、既存集落の存続に影響を及ぼすおそれがあることから、一定の要件を満たす既存集落（区域）内であれば、出身要件等を問うことなく開発許可が可能となる区域指定制度を導入するものです。この制度を導入することによって、市街化調整区域における開発許可制度の一部が緩和されることによって人口減少の抑制や既存集落の維持・保全に繋がります。</p>
<p>都会の喧騒よりは、若干の不便はあっても、周辺地域の緑が多く、住宅などが建て込んでいない環境を好む人もいます。そのような人たちに、那珂市の周辺地域に移り住んでもらうことを推進したい。</p> <p>そのためには、連たんや街区の宅地率などの指標ではなく、現実に人が住んでいる、或いは住んでいた地域を指定すべきである。まずは、かつての既存宅地制度のようなものを導入するのが望ましい。</p>	<p>12号区域を指定することにより、ライフスタイルの多様化に対応して、郊外部でゆとりある居住が可能となります。また、現行の開発許可制度の運用においても、宅地の連たん性は、重要な許可基準になっていますが、区域指定においても集落性（連たん性）と集落の集積度（宅地率）は、重要な指定要件としています。</p> <p>なお、区域指定制度は、既存宅地制度の廃止に伴う、代替制度として設けられた制度です。既存宅地制度は、線引き前からの宅地であることが認められる土地に限り、建築行為ができる制度であったことから、無秩序な建築物の立地を招いていましたが、区域指定は区域内における建築物の用途を定めることで、秩序ある集落形成が可能となります。</p>

<p>区域指定を行うと、周辺地域に過大なインフラ投資を求められるようになるという懸念を持つ方々がいるが、その土地の実情に合わせて、実質的な生活の質を目標に柔軟な方式を選択すれば改善されるのではないか。</p>	<p>区域指定は、道路や排水施設などの既設インフラを活用しうる集落において市街化調整区域の環境と調和する建築物を許容するものです。しかしながら、区域内には幅員 4m未満の狭あい道路も現実には存します。また、公共下水道等の排水施設が未整備である区域も存します。</p> <p>このような中、指定区域内に存する狭あい道路については、区域指定後に市が優先して拡幅整備をするものではありませんが、道路の利用状況及び周辺の道路状況等により車両の通行上等、支障がある場合は、地区住民の道路拡幅の要望を踏まえて、地域の実情に応じて整備します。また、公共下水道等の未整備地区については、既定の整備計画に基づき、順次整備を行います。</p>
<p>今回の「区域指定制度」の導入は、周辺地域の維持に対して不十分ではあるが、産業構造の変化、土地の価値観の変化などを認識した、より有効な政策を求めつつ、賛成する。</p>	<p>今回の区域指定は、12号区域での14集落を指定しますが、指定後の、社会情勢の変化を的確に捉え、人口動態を踏まえたなかで、見直し等を検討します。</p>
<p>自治会で説明会を開催してほしい。意見を言いたい人もいます。</p>	<p>昨年10月各まちづくり委員会単位で説明会を開催し、様々なご意見を頂きました。説明会でのご意見についての市の考え方を市のホームページや自治会の回覧にて周知をしてきました。</p> <p>さらに、パブリックコメントの実施に合わせて、1月に説明会を行ったところです。以上のことから区域指定導入についての説明会は終了とさせていただきます。</p> <p>なお、ご意見等がございましたら、電話やFAX及びEメール等でもお答えしますので、ご理解をお願いします。</p>

<p>指定されたが、実際には家が建てられないような場所もあります。</p>	<p>指定区域の縁辺に傾斜地（がけ地）、神社の境内地や共同墓地等がある場合はこれを除いておりますが、除外することが困難な土地については、指定区域に含まれている場合もあります。</p>
---------------------------------------	---