

市街化調整区域における地区計画のガイドライン改定（案）に関する意見と本市の考え方

番号	分類	意見（要旨）	本市の考え方
1	P3 5.対象外区域	6.農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」（以下、農用地区域）について、既に農地としての利用が困難となっている等の農用地区域の指定を外す方法はあるか。	既に農地としての利用が困難となっている場合であっても、農業振興地域の整備に関する法律第13条第2項各号に掲げる要件などを満たす場合に限り、農業振興地域整備計画を変更して、その土地を農用地区域から除外することができます。個別具体的な内容については農林水産課にご相談ください。
2	P3 5.対象外区域	7.「優良農地（一団のまとまりのある農地や、農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地等、良好な営農条件を備えた農地）」、農業経営基盤強化促進法に規定する「地域計画の区域」及びその他長期にわたり農地として保全すべき土地の区（以下、「優良農地等という。」に神於山土地改良区は、該当するか。また、他にも対象外とする区域があれば教えてください。	神於山土地改良区は優良農地等に該当します。 他に対象外とする区域としては、農地の区画整理（ほ場整備）等を実施した区域となります。現に策定中である地域計画においては、農業振興地域全域を「地域計画の区域」として位置付ける予定をしています。詳細については、農林水産課にお問い合わせください。
3	P3 5.対象外区域	8.農地法による農地転用が許可されない農地とは、具体的にどのような農地でしょうか	農用地区域、優良農地等は農地転用が許可されない農地です。その他の農地については、1筆毎の判断となりますので、詳細については農業委員会にてご確認ください。
4	P5 類型「Ⅰ.既存集落地域」 対象規模	既存集落にはちびっこ広場等もあり、立地用途は住宅か物販である。対象規模は公園管理者の負担も無い、公園がいない3,000㎡以下の規模で、都市計画法の開発基準程度で、開発業者による地域に合った地区計画や開発基準を誘導するべきである。	市街化調整区域のまちづくりの基本的な考え方として、「市街化を抑制する区域」という基本的理念を守りつつ、市街化調整区域固有の資源や既存のストックを活かし、その魅力を最大限に引き出すものとしています。 対象規模の考え方については、対象地域内の未利用地のみを対象としたものではなく、地域の課題解決に活用を想定しているため、1.0ha以上としています。

5	P5 類型「Ⅰ.既存集落地域」 立地基準	地域が主体となって策定した「既存集落地域の保全とまちづくりの計画」とはどのような内容か。また、まちづくりの計画を作成した後、地区計画を市で決定する方法がわからないため、市からの市街化調整区域における地区計画のガイドラインの説明やサポートが必要である。	地域ごと区域の現状や立地が想定される施設が異なることが想定されます。そのため、自治会等の地元組織が主体となってまちづくり計画を作成し、計画と整合した地区計画を市が決定します。 また、地域で取り組むにあたって、ガイドラインの説明等のサポートをしていく考えです。
6	P6 類型「Ⅱ.幹線道路沿道地域」 立地基準	府道岸和田港塔原線の区域はどこからどこまでか。また、対象路線に府道春木岸和田線、府道牛滝山貝塚線(旧久米田牛滝線)沿いを入れるべきではないか。	今回立地基準に追加した路線は令和5年1月策定の“新・岸和田”づくり～都市計画マスタープラン～において沿道産業地区に位置付けられた路線を対象としており、府道岸和田港塔原線の区域については、沿道産業地区に位置付けられた国道170号までの区域となるため、区域がわかるように表現を精査します。 なお、沿道産業地区は沿道のすべてにおいて産業の立地を可能とするものではなく、周辺の営農環境やインフラ等の影響を及ぼさない範囲において、社会情勢や地域特性を総合的に勘案して立地判断を行う地区として位置付けています。

その他意見

- ・ 総合計画や都市計画マスタープランは見直されたばかりですが、10年後の見直しに向けて、今から調整区域の既存集落の住民と協議し、根本的な線引きの見直しとまちづくりについて検討すべきと考えます。
- ・ 開発基準の緩和を行うと同時に、都市計画法34条の許可要件を緩和すべきと考えます。
- ・ 線引き以前の人口に引き戻すような施策的なガイドラインの提案
- ・ 子供とご高齢の方が安心して歩けるよう歩道を確保し雑草やゴミをこまめに清掃願います。
- ・ ゴミ袋の料金が高いです。
- ・ 歴史のある『心技館』を壊すのは反対です。

ご意見については、意見公募の対象外となる事項となるため、貴重なご意見として担当部署に情報共有し、今後の施策の参考とさせていただきます。