

江南市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例(案)に関するパブリックコメントの結果について

意見の募集期間 : 平成26年7月1日～平成26年7月31日
 意見を提出された方 : 14名
 意見の件数 : 43件

パブリックコメントの条例(案)の概要説明について

意見の概要	1	条例文と公開されたポンチ絵のみで住民が本当に判断できると思っているのですか。今後の手続きについての説明も全くなく判断することができません。説明資料不足と思われます。
市の考え方		今回の条例(案)の制度(以下、「この制度」という。)の概要については、なるべく理解しやすいように簡潔にまとめさせていただきました。ご不明な点等がありましたら、パブリックコメント期間中にも問合せ先として建築課をご案内させていただきます対応しておりました。

今なぜ条例の制定をする必要があるのかについて

意見の概要	2	今なぜ条例の制定をする必要があるのですか。必要とする理由を説明してください。都市計画法の改正は平成12年に行われ事務処理市となった平成17年には条例制定できたはず、また他都道府県の市町村ではその頃制定していませんか。
市の考え方		県内では、愛知県が平成23年度にこの制度と同様の条例を制定しております。江南市は開発許可等の事務処理市となっているため、この制度を運用するためには江南市での条例の制定が必要になります。近隣市の指定区域の状況を調査し、平成25年度より検討を進めてきたものであります。

他都道府県の市町村の状況等について

意見の概要	3	同様な条例を制定し、廃止している他都道府県で市町村はないですか。あればその市町村はどこですか。何市ありますか。あればどうして廃止となったのかを説明し、江南市において絶対に失敗しないといえることを明確に説明してください。
市の考え方		他市町村の状況・経緯・理由については、本市としては回答することができません。

条例(案)に至った経緯及び市民への説明について

意見の概要	4	<p>この条例は、個人所有地、財産、周辺住民の生活に関わる重要な事項であり、本来法律的に制定する必要がある条例ではなく作ることができる条例の為、まずこの条例が必要かどうかを問うべきであり、一部の市民や市議会議員・職員のみではなく、全ての市民に対して説明が必要な条例ではないですか。「指定区域」の指定が、公示のみとなっており、今後同様な地区を市が勝手に決めてしまう条例になっていますので説明責任がありますがどのように考えていますか。パブコメは説明ではありません。「パブコメを行ったから」「議会に認められたから」と考えていませんか。指定しようとする地区全ての住民の要望・同意のもと申請され、指定することが法の趣旨であり、まず指定区域を出す前に全ての住民の合意をとるべきではないですか。小牧市では「土地の所有権を有する者又は土地の所有権を有する者で組織された組合等から市長に申出がされた区域」をして区域としており、これは都市計画法第34条第12号に関する事項ですが、江南市は12号及び11号も同様な手続きとすることはできないのですか。小牧市のようにであれば明確で住民の意見が反映された区域であり実効性のあるものであるが、できないなら市の職員・議員のみの意向で勝手に決まってしまうのではないかと。</p>
意見の概要	5	<p>この条例は、住民から条例を制定して欲しいと要望があったのですか。議会で制定できるのかと聞かれ、制定しているのですか。住民からであるならば今回提示している全ての区域の住民及び土地所有者ですか。どのようにしてこれらの区域を選定したのですか。勝手に指定しようとしている地区に土地を所有する者は何も聞いていないと言っています。市が勝手に区域を決め、若しくは一部の住民・業者・議員が要望し、パブコメを行うことは問題があると考えます。</p>
意見の概要	6	<p>国では、市町村によるコンパクトなまちづくり推進のため、法改正や予算・税制の支援策を設けるなど様々な施策を行っていますが、この条例は国の施策に整合していると言えますか。都市再構築戦略検討委員会でも、「まちなか居住や都市機能の集約を推進することにより、まちなかの人口密度を維持していく集約型の都市構造を作っていく必要性」が打ち出されており、条例はこの検討委員会の意見に適合していると思いますかどうですか。</p>
意見の概要	7	<p>指定区域内の土地所有者が反対した場合はどのようなになるのですか。反対しても指定された場合やこの条例による利益のない住民等が、このことにより路線価が上がった場合は、相続税等の増加による負担が増えるなど市民の負担が増えた場合、市として負担し対応して頂く必要があります。法的に決定する市街化区域への編入や地区計画により行うべきではないですか。</p>
市の考え方		<p>江南市内には、全域で建築物が点在し、市街化調整区域内にも既存集落が多数存在する状況であり、既存集落での、既存コミュニティの維持や定住人口の確保の観点から、都市計画法及び国の開発許可制度運用指針に基づき、江南市としてこの制度を導入することといたしました。区域を指定する際には関係権利者のご意見を頂いてから指定していくものと考えております。なお、今回のパブリックコメントに先立ちまして、予定している指定区域にお住まいの方及び土地を所有している方に対して、意見交換会を3箇所で開催してこの制度の説明を行い意見の交換をしております。意見交換会の開催案内は、地元区長には個別に説明を行い、予定している指定区域にお住まいの方には回覧板にて、土地所有者で予定している指定区域以外にお住まいの方には、郵送でこの制度の概要説明と意見交換会の開催案内を行っております。今後の指定区域の進め方については、改めて検討していくものと考えておりますが、区域を指定する際には関係権利者のご意見を頂いてから指定していくものと考えております。</p>

市街化区域への編入及び都市計画マスタープランとの整合について

意見の概要	8	<p>江南市は交通の利便性や良好な生活環境により、名古屋市の衛星都市としてベッドタウン化が進展しつつありますが、そのベクトルを一層加速し市の発展を図るべきと考えます。市街化区域に隣接した市街化調整区域には、既に事実上市街化している地域も多く、農業経営が有名無実化している地域については、可及的速やかに市街化調整区域の指定を解除し市の発展を阻害している規制から開放することが必要と考えます。</p> <p>今回の条例(案)は、市街化調整区域は変更せずに例外的に規制を緩和し住宅等の建設を認めるものと解釈いたします。本来、市街化調整区域の指定自体を解除することが望ましいと思いますが、市街化区域への変更に向けたステップとして歓迎いたします。</p>
意見の概要	9	<p>江南市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の調査結果では、2025年約94,000人、2035年約88,000人と現在の人口より減少が見込まれており、市街化調整区域は法律どおりに抑制し、市街化区域内に人口の確保・誘導を図ることを、まず市が行うべきことでありませんか。まして調整区域内に人口確保を求め、調整区域拡大に繋がる条例制定は間違っていないですか。現在までの都市計画法の許可でも調整区域内の人口は増加し、市街化区域内の人口が減少し人口密度も減っているのではないですか。市街化区域とすべきではないですか。</p>
意見の概要	10	<p>都市計画マスタープランとは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であり都市計画法第18条の2「市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする。」「4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。」となっておりますが、江南市の都市計画マスタープランでは「6-4南部地域のまちづくり構想(3) 南部地域のまちづくり方針2) 地域のまちづくり方針①土地利用の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・布袋駅東側の市街化調整区域については、市街化区域への編入を推進し、市街地開発事業等によって駅を中心とした利便性の高く良好な居住空間の創出を図ります。特に駅前は、本市の南玄関としてふさわしい土地の有効活用を図ります。 ・(都)北尾張中央道、(都)愛岐南北線及び(都)豊田岩倉線沿道の開発可能性が高い区域については、将来の市街地形成に支障となる無秩序な開発を防ぐため、地区計画制度による規制・誘導を図ります。」 <p>これらのことは嘘ですか。まず都市計画法による条例で都市計画の一部であるため、マスタープラン(基本方針)に即して実行しなければならないのではないのですか。できないなら変更が必要ではないのですか。マスタープランとは市の都市計画の方針を定めるものでこれにより都市計画を進めるのではないのですか。無視して良いのですか。</p> <p>国の開発許可制度運用指針では、「市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。」としており法の趣旨に全く合っておりません。</p>
意見の概要	11	<p>都市計画マスタープラン作成時の住民説明会で条例制定について説明していますか。マスタープランと違うため変更が必要なら、変更後でなければ実現できない条例を市民に見せ意見を募集することは行政手続き上問題がありませんか。問題がないなら棍拠を示して説明して下さい。市街化区域になるのか調整区域のままなのかは、市民にとって重要なことであり市が輕易に判断することは重大な問題です。このことを市民に対して説明責任はありませんか。パブコメは意見を求めるもので説明とは異なりますがどうですか。例えば市街化区域になれば用途地域に合う用途であれば何でも建築でき、また高く土地を売買できるとも考えられます。</p>
意見の概要	12	<p>都市計画マスタープランと都市計画法第34条第11号と第12号との関係を説明してください。マスタープランを守らなければならないのではないのですか。市の担当課が勝手にマスタープランを読み替える・軽微だと判断すること決してあってはならないことではないのですか。パブコメを行う段階において、都市計画審議会等の了解を得ているのですか。得ていないのであれば法的・行政手続き的・法の趣旨から問題がありませんか。</p>

意見の概要	13	<p>条例(案)の概要のなかに「既存コミュニティの維持や、定住人口の確保などを図ります。」とありますが、①既存コミュニティが維持できていない若しくは今後維持できなくなるであろう等と判断したのは誰ですか。またどうしてこのように考えたのか根拠を示し説明して下さい。②定住人口が減っているのか示して下さい。調べていないと言うのであれば何を根拠に書いているのですか。③調整区域内に定住人口を確保しなくてはならない理由は何ですか。定住人口確保は市街化区域をまず行うべきではないですか。都市計画法では市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域と明記されていますが、市は条例を制定し市街化調整区域をどのようにしようと考えているのですか。本来、定住人口の確保とは過疎化や高齢化が進んだ限界集落などに用いる表現ではないですか。</p>
意見の概要	14	<p>マスタープランのとおり布袋駅東側は、まず市街化区域に編入すべきではないですか。市街化区域となれば住宅は問題なくだれでも立地でき、マスタープラン上も問題ありません。市にとっては都市計画税等の税収も見込めます。次回のマスタープランまでには市街化区域になると思っていますが、いつ市街化区域になるのですか明確に記入して下さい。市街化区域への編入ができないならばその理由は何ですか。なぜマスタープランに市街化編入すると記入したのですか。当てもなく作成したのですか。条例に関係しますので今誰にでも分かるように説明してください。(5年しか経過していないので状況が変わったわけではないと思います。)</p>
意見の概要	15	<p>市内の市街化区域内には低未利用地・住宅の建っていない土地が多く残されており、まず市街化調整区域を規制し(この条例を取止め)、既存の市街化区域へ集約することが求められているのではないですか。また今後は空き家対策が重要な問題となり、これらを市が行政として行うことが責務ではないですか。例えば区画整理が行われている布袋駅西では市街化区域にも関わらず多くの駐車場が建設され低未利用地を増やしており、また布袋本町の周辺でも低未利用地が多くあり、これらが解消するよう誘導等することがまず市が行うことであり、駅東地区を指定すれば、さらに市街地から住宅等がなくなり、その周辺の地価の安い調整区域内へ流失・拡散するといったことになりかねないと思われませんが都市計画上この点問題ないと言えますか。問題がないと判断するならば根拠法令で説明して下さい。</p>
市の考え方		<p>江南市都市計画マスタープランの上位計画である、愛知県の尾張都市計画区域マスタープランの市街化調整区域の土地利用の方針には、平成23年度に愛知県がこの制度と同様の条例を制定する以前は、「区域区分による市街化区域の適正な配置と地区計画を定めた計画的開発行為により、秩序ある都市的土地利用を実現するため、市街化区域に近接または隣接した区域を条例で指定することにより、一定の市街化を容認する制度は用いませぬ。」と、この制度を用いない旨の文章がありましたが、愛知県のこの制度と同様の条例の制定に伴い「また、既存コミュニティの維持や安心・安全で活力ある暮らしの形成に必要な場合については、地域の実情に応じた適切な土地利用を図ります。」に改正され、また、改正の理由として「家屋などが連たんする既存集落においては、地区計画制度の適用が難しい場合がある。既存集落における定住人口の確保や地域活力の向上等が大きな課題となってきた。」とあり、江南市都市計画マスタープランにおいては、この制度を用いない旨の記載はされていないことから変更は要しないと考えており、江南市都市計画審議会については、平成26年7月7日に報告しております。</p> <p>この制度の導入は、これまで一部制限されていた市街化調整区域の開発についての選択肢の幅を広げ、より細やかな土地利用が図れるようにするものであり、これまでのマスタープランの理念、方向性等を転換するものではないと考えております。</p> <p>江南市内の建築物が一定以上集積している市街化調整区域内の既存集落で、この制度を導入することにより、市街化調整区域への流出やスプロールが生じるものではないと考えております。また、空き家対策など既存集落の対策が必要と考えており、近い将来の少子化・高齢化に伴う、既存コミュニティの維持や定住人口の確保の観点から、対策が後手になる前にこの制度を導入することといたしました。</p> <p>布袋駅東の市街化区域への編入については、市街化区域への編入を推進する考えであります。現在、市街地開発事業については、具体的な計画はありません。</p>

国の開発許可制度運用指針の相当程度の公共施設の考え方について

意見の概要	16	<p>国の開発許可制度運用指針によれば条例の区域は「新たな公共施設を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。」と述べています。道路拡幅工事や道路整備工事、雨水排水対策施設整備事業などを行うというような公共工事を行う区域・また工事を行わなければならないような区域は、明らかに「新たな公共施設を要する」区域ということに該当し、このような区域は指定できないと思われまます。指針との整合はどのようにお考えですか。指針を尊重すべきではないですか。また「布袋地区都市再生整備計画」には、指定しようとしている区域内に、市の事業として市道東部425線及び布袋駅東駅前広場は平成30年、雨水排水対策施設整備事業及び市道東部439号線は平成32年、市道東部280号線は平成35年まで少なくとも事業が予定されており、明らかに相当程度の公共施設があるとは言えません。</p>
意見の概要	17	<p>「布袋地区都市再生整備計画事後評価原案および次期布袋地区都市再生整備計画原案」に関する意見募集の結果での市の回答で「駅東地区は現在、市街化調整区域ですが、江南市都市計画マスタープランに位置づけているように鉄道高架化の完成に合わせて駅前広場、都市計画道路等の基盤整備を進め、利便性の高い地区にしていきたいと考えております。」と回答されており、これからも明らかに今度、「駅前広場、都市計画道路等の基盤整備を進め」、とっておりこれらは公共施設ではないのですか。相当程度の公共施設があるとは言えませんがどうお考えですか。</p>
市の考え方		<p>国の開発許可制度運用指針では、『「おおむね50以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定以上集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。』とされています。</p> <p>指定区域は、市街化区域に隣接し又は近接している既存集落で行うもので、50以上の建築物が連たんし、宅地化率が40パーセントを超え建築物が一定程度集積しているため、国の指針には合致しており、この制度を導入したことによって新たな公共設備を要することになるものではないと考えております。</p>

公共下水道について

意見の概要	18	<p>愛知県内他市の条例や愛知県条例は公共下水道の区域を指定区域としています。県全体を考慮した上で、公共下水道があれば雨水と汚水を分流することより水害を減少できる、かつ開発許可制度運用指針に則った上で条例を制定されているのではないのでしょうか。これを無視し公共下水道も整備されていない区域を指定できる条例は、周辺市町や県全体を含め地域を考えたらうえて矛盾がある条例ではないですか。江南市は近隣市町を考えないということですか。地域に即したとか実情にあった行政などといった回答は不要です。市街化調整区域の市街化を促進させたいとしか考えられませんが市の考えを示して下さい。公共下水道の整備が遅れているのは市の責任ではないですか。</p>
意見の概要	19	<p>建築課は下水計画とは関係ないのかもしれませんが、予定している指定区域はすべて市街化区域に隣接していますから、下水道の整備計画についても、見直しを検討してみてもはどうでしょうか。当面の間は市街化区域に編入せずに、現在の土地区画のまま、優良な住宅地を建設するための条例なのですから、敷地の下限面積を設けるのであれば、せめて下水道の予定地域にしてもいいのではないかと思います。</p>
市の考え方	<p>本市においても、公共下水道は分流式で行っておりますが、近年の局所的なゲリラ豪雨などの雨水に対する対策を考えると、分流式では効果が非常に限定的であると考えております。</p> <p>下水道の整備計画については、江南市公共下水道事業基本計画に基づき行っており、この制度の導入により、優先的に進められるものではありません。</p>	

条例(案)第2条 指定区域の追加について

意見の概要	20	<p>建築規制緩和の方針に賛成しますが、「上奈良町緑の地区」も市街化が進んでいると思われるため今回の予定している指定区域に加えていただきたい。</p>
市の考え方	<p>今回の条例(案)に基づく指定区域については、当初につきましては、3区域(布袋駅東の区域・市民体育会館西の区域・江南厚生病院北の区域)を指定することを考えております。その後の指定区域の進め方については、改めて検討していくものと考えておりますが、区域を指定する際には関係権利者のご意見を頂いてから指定していくものと考えております。</p>	

条例(案)第2条第1項第1号 自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域について

意見の概要	21	<p>条例(案)第2条の指定区域が、「工業区域又は工業専用区域」と隣接している場合であっても、国の開発許可制度運用指針にある「自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる」と言えるのですか。市はどのように判断したのか示して下さい。大規模な工場の横に住宅地を市が斡旋する条例となり、市が行うべき事業ですか。都市計画上問題があるのではないですか。</p>
市の考え方	<p>国の開発許可制度運用指針では、「自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域」は、「地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域」とされており、指定区域が、住居系の市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、その市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められれば、国の指針に合致していると考えております。</p>	

条例(案)第2条第1項第3号ウ 都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニの土地の区域について

意見の概要	22	条例(案)第2条第1項第3号ウにある都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニとは法的にどのようなものでどのような考え方をするのですか。
意見の概要	23	条例(案)第2条第1項第3号ウ「ただし、指定区域ごとに市長が認める対策を講じることを指定した場合は、この限りではない。」条例4条1項「ただし、市長が認める対策を講じた場合は、この限りではない。」とありますが、都市計画法施行令第29条の8及び第29条の9に「第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域は含めないこと」されていることから市長が認めても法律上できないのではないですか。また法律を曲げてまで、原則を外してまで市街化調整区域で指定する必要があるのはどういう理由からですか。市街化区域とすべきです。
意見の概要	24	条例(案)第2条第1項第3号ウ「ただし、指定区域ごとに市長が認める対策を講じることを指定した場合は、この限りではない。」の「対策を講じることを指定した場合」とはどのようなことですか。市が対策を行うと解するのか。条例の詳細な説明がないので不明です。市が行うのであれば、まず事業を行ってから条例を制定すべきであり順番がちがうのではないですか。このことは都市基盤が無く脆弱であり公共施設の整備が必要と市が認識しているということであり、現在は相当程度公共施設があるとはいえません。市でも申請者が対策を行うとしても国の開発許可制度運用指針に適合していない。また「第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域」であることを市が認めるもので法的にも問題があります。
意見の概要	25	市ハザードマップに「近年、市街化が急速に進み土地利用状況が大きく変化し、雨水を一時的に溜めたり、地中にしみこませる田畑などがなくなってきたり、宅地をコンクリートで覆ったりしているため、以前よりも早くかつ一度にたくさんのお水が河川や水路に流れ込み、浸水被害の原因になっています。」と書かれている。ここでも田畑がなくなることは河川や水路に流れ込み浸水被害の原因となると市は認めています。それでもこの条例で市街化を進め、田畑を無くし、浸水被害の原因をつくる住宅・工場を促進するのですか。
意見の概要	26	条例(案)の「市長が認める対策」を行えば、既存の田や畑で吸収していた雨水が、河川に排水されることにより河川の氾濫、浸水被害を招かないと言えますか。恒久的に対策されたまま存在することを市が責任を持って言えますか。この部分を壊して増築するような建築確認が出てきたら市は建築工事を停止・取り止め等の措置をとることができますか。今後浸水・氾濫した場合のことを考えはつきり答えて下さい。言えないのなら止めるべきではないですか。まして都市計画法第43条の建築等の許可の場合は完了検査もなく、本当に対策されたか確認もない担保もされない。条例として不備です。「市長が認める対策」を申請者に求める事は無理ではないですか。
意見の概要	27	条例(案)の「市長が認める対策」は(説明資料に記載がないので想像ですが)、技術的な事項であり都市計画法でいうと法第33条に該当し、法では市の条例で規制・緩和することができるのは、施行令第29条の2に関する事項のみではないですか。法律違反していませんか。そのような権限が市長にあるのですか。
意見の概要	28	平成12年の東海豪雨など江南市のHPで浸水マップ(床上下浸水被害の図面)を公表しています。これは宅地しか記入は無く道路の内水氾濫の記入はないですが、いくら「市長が認める対策」を行ったからといって、そもそも雨等に対する下水道の管や側溝の許容量が不足しているため冠水や内水氾濫の解消にはならないと考えます。「市長が認める対策」は下水道本管等の解消を行う工事ですか。都市計画法施行令第8条第1項第2号ロの区域が存在することとなり指定することは無理ではないですか。ましてパブコメの期間内で平成26年7月20日の市の対策本部が設置されないような雨でさえ、指定しようとしている区域の道路は冠水等がありました。問題がありませんか。五条川は氾濫注意水位をはるかに超えた約1.9mにまで達していましたが工場等ができて安全といえますか。

市の考え方	<p>条例(案)の第2条第1項第3号ウ、第4条第1号及び第5条第1号の都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニについては、</p> <p>ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害発生のおそれのある土地の区域 ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域 ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域</p> <p>であり、原則としてこれらの土地の区域を含まないこととされております。平成26年8月1日に通知された国の開発許可制度運用指針では、これらの土地の区域を「具体的には、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、農地法に基づく農地転用が見込まれない農地、森林法に規定する保安林、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第8条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域等の区域が考えられる。」としており、江南市内には、災害発生のおそれのある土地の区域等はないと考えておりますが、この制度による開発行為等に伴う周辺への影響を考慮して、条例(案)第2条第1項第3号ウのただし書きに「指定区域ごとに市長が認める対策を講じることを指定した場合は、この限りではない。」としておりました。この「市長が認める対策」の1つとしては、建築物の敷地内に本市の雨水流出抑制対策基準に沿う対策を講じてもらうことを考えており、開発行為等の前後で周辺に排出する雨水が増加しないよう対策するもので、都市計画法第33条の技術的基準ではないと考えております。</p> <p>ご意見の内容を参考にして、「市長が認める対策」については、条例(案)の第2条第1項第3号ウ、第4条第1号及び第5条第1号のただし書きに規定することで、江南市内に災害発生のおそれのある土地の区域等が存在するとの誤解を招く表現になるため、当該ただし書きの部分削除して、環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途としての考えから、条例(案)の第3条第1項第1号、第4条、第5条に市長が認める雨水流出抑制対策を講じる旨を規定することを検討いたします。</p>
-------	--

条例(案)第2条第1項第3号ウ、第4条第1号及び第5条第1号 「市長が認める対策」の他の許可基準との整合性について

意見の概要	29	<p>条例による許可申請者に対してのみ「市長が認める対策」が必要であり、条例に該当しない用途で、かつ都市計画法第34条各号又は愛知県開発審査会基準の各号に該当する申請者は対策不要となりますが、整合性のない条例は問題があります。どのように考えますか。</p>
市の考え方	<p>新たに住宅等の立地条件を緩和する制度の導入にあたり「市長が認める対策」として雨水流出抑制対策が必要であると考えており、必ずしもその他の許可基準と整合性が必要であるとは考えておりません。</p>	

条例(案)第2条第1項第6号 「主要な道路」について

意見の概要	30	<p>条例(案)第2条第1項第6号に「主要な道路」とありますがどのような道路ですか。</p>
市の考え方	<p>指定区域の住民の多くが、区域外に移動する際に利用することが想定される道路と考えております。</p>	

条例(案)第2条第1項第6号 道路の幅員について

意見の概要	31	<p>「主要な道路」は幅員6m以上に接続しないといけないとありますが、6mで良いのですか。都市計画法施行令第25条では6.5m以上必要となっていますが、新たな条例ならば緩和の必要は無い、通行の安全上支障が無いと市が判断したということですか。今後様々なことがありますので判断されたならばその根拠を示して下さい。幅員が狭いことにより交通事故があった場合には市の責任ということで良いのですか。市が条例を策定した区域は6mで良く、民間業者が行った場合は6.5m必要ということは問題外ではないのですか。市は法律の原則を守らなくても良いのですか。</p>
市の考え方		<p>条例(案)第2条第1項第6号の「幅員6.0m以上」については、区域境にある区域外道路として規定したものであり、開発行為の技術的基準の道路とは考えておりませんが、ご意見の内容を参考にして、条例(案)第2条第1項第6号の幅員については検討いたします。</p>

条例(案)第3条第1項第1号ア 「敷地面積が200平方メートル以上であること。」について

意見の概要	32	<p>条例(案)の第3条第1項第1号アの「敷地面積が200平方メートル以上であること。」については、市街化調整区域と市街化区域での制限にその差をある程度設けるのが適当であったとしても、一体的な生活圏の中でこれほどの差を設けるのはあまりにもその差が大きすぎて、地域内の均衡を失するものと思います。</p>
意見の概要	33	<p>市内で戸建て住宅として販売されているのは、ほとんどが200㎡未満と思われるため、200㎡未満の未利用地が増えてしまうのではと考えます。</p>
意見の概要	34	<p>敷地面積が大きければ資金に余裕のある人が建築できるだけになるのでは。</p>
意見の概要	35	<p>愛知県開発審査会基準第17号では、最低敷地面積は160㎡以上であるため、160㎡若しくはそれ以下にできないか。</p>
意見の概要	36	<p>例えば、300㎡の農地を持っている地主が200㎡を分筆し売る場合、残り100㎡は、ほぼ永久的に農地以外としての利用は不可能となるでしょう。行政が少しばかりの歳入を増やすがために、民意が反映されない条例ではいけません。市民と共に考え、市民が納得し協力が得られる土地利用であれば、自然に人は集まり活気のある町づくりができるのではないのでしょうか。この大変素晴らしい条例(案)を市民と共に修正できる、行政の英断に期待します。</p>
意見の概要	37	<p>江南市内の場合、土地改良はその計画から実施までを各地区の改良区で、地元の住民を中心に行ってきました。各組合員(土地所有者)は、まさに地元のことでしたから「あまり自分の意見を言えなかった」、やむを得ないことだったとは言え「土地は2割減歩された」という意識がとても強いです。そういう意識の中で、200㎡未満でも良好な住宅地が形成可能な土地の所有者と200㎡以上の土地所有者の間で、利用制限や、処分時の売買価格に絶対的な差が生じてしまうのは、「市民感覚として」は、不公平感を感じます。</p>
市の考え方		<p>愛知県の条例においても、敷地面積を200㎡以上と規定しており、国の開発許可制度運用指針における技術基準の最低敷地規模規制においては、市街化区域・市街化調整区域とも一律に「原則200㎡を超えないこととし、市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、200㎡を超え300㎡以下の規制を実施することも可能とされる」とあり、市街化調整区域内の良好な自然的環境を確保することも踏まえて規定したものです。ただし、従前より200㎡以下の区画については、ご意見を参考にして、指定区域の公示により指定区域内となった日以降、分筆等による分割がされていないものについては160㎡以上とすることを検討いたします。</p>

条例(案)第3条 用途について

意見の概要	38	条例(案)第3条の用途については、今回の条例(案)の用途に限定せず、商業地域に隣接するような地域、幹線道路沿いの地域等については、地元住民の多様な生活ニーズに寄与するエンターテインメント施設等を含めて市広く認めていただきたい。
市の考え方		この制度は、既存集落での、既存コミュニティの維持や定住人口の確保の観点から導入することとしたもので、指定区域においては、建築基準法別表第2の住居系の用途地域に建築することができる建築物の一部の立地について緩和するものであります。

条例(案)第3条第1項第2号について

意見の概要	39	条例(案)第3条第1項第2号については、現在の都市計画マスタープランでは指定している区域はないため、一般住宅地であるため、住宅のみの条例とすべきであり条例から削除するべきです。次期マスタープラン作成するときに条例の改定を行うべきです。
市の考え方		福祉施設等については、今回予定する指定区域では指定する予定はありませんが、指定区域の状況に応じて指定ができるように考えております。

条例(案)第4条及び第5条について

意見の概要	40	条例(案)第4条及び第5条については、国の開発許可制度運用指針では「実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。」とあるが、江南市において指定集積業種なる工場の実績・許可件数はどれくらいありますか。江南市において実績が少ないものを条例化するわけではないと思われませんが、少ないのであればまず積み重ねがないため条例にできないと解されますが、何故条例化しなければならないのか。ないのであれば条例化すべきではない。実務の積み重ねがないなら国の指針に反していませんか。「愛知県内・愛知県の同じ開発許可審査会基準を使っているところで実績が多数ある」ではこの条例・江南市の実績ではありません。
意見の概要	41	条例(案)第4条及び第5条について、都市計画法第34条第12号に「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為」とはどのような行為ですか。江南市のように平坦な土地のところで市街化区域でできない開発行為とはどのような開発行為ですか。工業地域や工業専用地域で行えば良いのではないですか。若しくは工業地域を作れば良いのではないですか。工場の規制緩和する理由は何ですか。
市の考え方		条例(案)第4条、第5条につきましては、江南市都市計画マスタープランで工業の用に供する土地として利用を図ることとされている土地の区域内において、地域振興のための工場、研究所の立地が可能となるものです。国の開発許可制度運用指針では、「開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象になるものと考えられる」とされており、また、「条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい」ともされております。 今回条例で定める指定集積業種については、愛知県開発審査会基準第11号にも定められており、定型的なものとして条例化が可能と考えており、実績については、地域振興の観点から江南市の実績のみで判断するものではないと考えております。

条例(案)第4条第6号及び第5条第6号 周辺の環境に悪影響を及ぼすことのない工場について

意見の概要	42	<p>周辺の環境に悪影響を及ぼすことのない工場とはどのような工場ですか。法的に明確に根拠を示して下さい。工業専用地域と市街化調整区域では、周辺に田や畑・優良な保存すべき農地などが存在し、根本的に異なっており、同じ基準ではないと思われます。どのような工場でも騒音や悪臭など影響を及ぼすと思われますが、わざわざ市が誘致するのであれば、通常の基準・レベル以上のものを定めるべきではないですか。</p>
市の考え方	<p>本市の環境部局の意見・指導に基づき審査を行います。事業計画書等で騒音・振動・悪臭・廃棄物処理等について、関係法令等に基づき審査を行います。</p>	

パブリックコメントでの変更等がありえるのかについて

意見の概要	43	<p>パブリックコメントを行って条例制定を取止め・変更はありますか。「無い」であるならば、パブリックコメントを行う理由は何ですか。意見を求め意見に対する言い訳や曖昧な回答で条例の変更も制定も行わないならパブコメを行う必要はないと思いますが、住民の労力の無駄ではないですか。「江南市市民参加条例」は必要ないと思いますがどのように考えているか説明して下さい。</p>
市の考え方	<p>パブリックコメントによって寄せられた意見は市民等の皆様からの直接の意見のため非常に重要であると考えています。市民等の皆様の意見を考慮して、内容によっては、条例(案)の変更等も検討いたします。</p>	

※意見の概要につきましては、取りまとめ及び要約をしております。