

## 「香取市都市計画マスタープラン（案）」に対する パブリックコメントの実施結果について

「香取市都市計画マスタープラン（案）」について実施したパブリックコメントの結果について、次のとおり報告いたします。

貴重なご意見をお寄せいただき有難うございました。

### 1. 意見募集の結果概要

意見の募集期間	平成22年7月15日～8月13日
意見の提出件数	提出者数： 3名 意見件数： 18件
意見への対応等	意見を参考に案を修正したもの： 11件

### 2. 意見の内容及び意見に対する市の考え方

No.	意見の内容（要旨）	意見に対する考え方	修正有無
1	<p><b>【香取市の現状について】</b> 土地利用方法については、国定公園法の土地利用区域、風致地区やがけ条例適用地域、防災上の湛水防除地区、ゆう水地区などの生活などに関する基本的な土地利用のあり方についても記載されるべきではないか。現状の記述では、風致地区の意味や風致地区はどの辺りに存在するのかが判らないのではないか。</p>	<p><u>土地利用の制限のある国定公園や自然公園、風致地区等の位置や意味、また、がけ条例の適用地域の条件等を整理し、記載致します。</u>なお、国定公園や風致地区等は今後も維持を図るものとし、「自然環境、歴史的資源、景観」で整理しています。</p> <p>土地利用の制限のない湛水防除地区、ゆう水地区は除いております。</p>	有
2	<p><b>【住宅地の狭幅員道路の拡幅について】</b> 「幅員の狭い道路により形成された住宅地では、建替等にあわせ道路の拡幅を図ります。」とあるが、これは建築基準法第42条第2項に記載されていることであり、もっと積極的に狭隘道路の解消を図っていくよう努めてはどうか。</p>	<p>安全なまちを形成していくために必要なことですが、拡幅のための用地は、道路用地として提供していただくこととなります。このため、建替え等に合わせて整備を図るとしてしています。</p>	無

3	<p><b>【交通環境の方針について】</b></p> <p>公共交通のプランでは、10年後から20年後は団塊の世代と言われる人たちが80歳を若干過ぎて、どの程度の健康状態であるか否か。どのようなライフスタイルを形成しているか。紅葉マークの車がどのような移動を生活の中で強いられるのかがもっと真剣に考えられているのではないかと考えます。商業の振興や生活弱者を念頭においた考え方をもう少し盛り込むべきではないかと考えます。</p>	<p>公共交通については、「香取市地域公共交通総合連携計画」に基づき、都市形成や市民生活の変化に対応したバス路線網の維持を図る方針としていますが、高齢者社会における身近な交通手段としての役割を示すため、「<u>Ⅲ. 全体構想 2. 分野別方針 2) 交通環境の方針</u> ○公共交通」の文章に、「<u>公共交通は、高齢社会における身近な交通手段として維持していくことが必要です。そのためには、公共交通の利便性を向上するとともに、市民も積極的に利用し、公共交通を支えていくことが望まれます。</u>」を追加します。</p>	有
4	<p><b>【観光機能の充実について】</b></p> <p>「案内板等の設置を図ります。」と表記されているが、この程度のもはすぐにでも設置できないものか。</p>	<p>水の郷さわら等、設置可能な案内版等については整備を進めています。今後は、周辺市町と連携した広域的な観光振興や市内の観光資源の連携を検討し、案内板の設置等、観光振興を進めていきます。</p>	無
5	<p>観光振興は、市内の面的な広がりへの対応にしても、常に軸は佐原の街並みを起点に考えられており、自然体験型ツーリズムの振興を起点に発想する視点が弱いと思われる。</p> <p>宿泊型観光と言いながらも、宿泊施設の確保の手段方法は考察されていないように思える。</p>	<p>本計画では、「良好な環境を創出する緑の保全と活用」、「都市と農村の交流の推進」等、自然環境を活かしていく方針としています。また、宿泊施設の確保は、民間が主体となるため、観光機能の充実として整理しています。</p> <p>これらの方針を受け、今後、担当部署で自然体験型ツーリズムを含む香取市の観光振興策を検討していきます。</p>	無
6	<p><b>【方針等の表現について】</b></p> <p>「都市づくりの理念、将来都市像」とあるが、「香取市全域を都市計画区域とすること」を意図したものから由来していると思われるが、「山田区及び栗源区は都市計画区域の編入はするべきではない」と思う。</p>	<p>都市計画区域とすることを意図したものではありません。香取市全域を対象にしており、「都市」と表現しています。</p> <p>表現は、「香取市総合計画」を踏まえ、「都市づくりの理念」を</p>	有

	「香取市のまちづくり」として構想をするべきであり、安易に都市という用語を乱用すべきではない。	「まちづくりの基本理念」、「将来都市像」を「香取市の将来都市像」、「将来都市構造」を「香取市の将来都市構造」に変更します。 また、文章中の「都市」としている箇所は、その意味を勘案し、変更可能な場合は「香取市」または「まち」に変更します。 ※都市計画区域の指定の考え方については最後に整理しております。	
7	説明会において「都市」という言葉に感情的な反発があったように感じます。本計画の名称を「香取市ふるさとづくりマスタープラン」としてはいかがでしょうか。	都市計画法でいう「都市」とは、一体の都市として、総合的に整備、開発及び保全する必要のある区域を示しており、市街地だけではなく「農村」等も含まれます。広義な意味での「都市」であることをご理解願います。 また、「都市」としている箇所は、その意味を勘案し、変更可能な場合は「香取市」または「まち」に変更します。	有
8	表記中「調査を行います。」とあるが、10年後・20年後もまだ調査だけなのか。調査の目的が不明である。 また、たとえば、「高齢者、障害者等の生活支援について調査を行います。」とあるが、すでにこれらの方々には調査ではなく、対応が求められているところである。	方針を実現するために、計画検討などの調査を実施するもの、また、高齢者福祉等では、情報通信等の新たな技術の活用等を研究するということで「調査を行います。」としています。	無
9	「山田、栗源区には、法的な土地利用に関するルールはありませんが、」との部分を「山田、栗源区には、農業振興地域の整備に関する法律と森林法に関する土地利用以外のルールはありませんが、」にすべきではないか。	ご指摘を踏まえ、「 <u>山田区、栗源区では、これまで、農業振興地域の整備に関する法律や森林法等の土地利用に関するルールのもと～(No14参照)</u> 」に変更します。	有
	<b>【都市計画区域について】</b>	※都市計画区域の指定の考え方については最後に整理しております。	
10	「香取市全域を都市計画区域とすることを目指し」とあるが、山田区、栗源区は「農村」であり、「都市」	都市計画法でいう「都市」とは、一体の都市として、総合的に整備、開発及び保全する必要のある	有

	<p>とはほど遠く、山田区及び栗源区は都市計画区域の編入はするべきではない。</p>	<p>区域を示しており、市街地だけではなく「農村」等も含まれます。  <u>また、「都市」としている箇所は、その意味を勘案し、変更可能な場合は「香取市」または「まち」に変更します。</u></p>	
11	<p>「無秩序な開発を抑制し、計画的な土地利用の誘導を図るためには、都市計画制度を有効に活用する必要があることから、香取市全域を都市計画区域とすることを目指し」とあるが、白地の都市計画区域の編入では、都市計画法の性質上「計画的な土地利用の誘導を図る」ことはできない。また、現在、都市計画区域外でも「千葉県宅地開発事業の基準に関する条例」があり、無秩序な開発は制限されている。よって、これは理由になっておらず、なぜ、全域を都市計画区域としなければならないのかまったく不明である。</p>	<p>市としては、香取市全域を都市計画区域とし、同じルールのもと、計画的なまちづくりを進めていきたいと考えています。ただ、これだけでは合理的な土地利用を実現していくには限界があります。土地利用の誘導を必要とする地域等では、住民との協働により、よりきめ細かな土地利用誘導策等を活用し、計画的なまちづくりを進めていきたいと考えています。また、都市計画区域とすることにより、一定規模の開発に対し、公共施設等の管理者との協議等が義務づけられ、法的に開発等を指導することが可能となります。</p> <p>以上のことを踏まえ、「<u>Ⅲ. 全体構想 2. 分野別方針 1) 土地利用の方針 (3) 都市計画制度の活用の方針</u>」の文章を「<u>無秩序な開発を抑制し、計画的な土地利用の誘導を図るため、都市計画制度の有効な活用を行います。</u>」に変更し、方針に「<u>・香取市を一つの都市として、計画的なまちづくりを進めるため、市全域を都市計画区域とすることを目指し、市民への説明や関係機関と協議・調整を行っていきます。</u>」、「<u>・都市計画区域の指定だけでは、計画的なまちづくりを実現するには限界があるため、住民との協働により、地区計画や景観条例などの土地利用誘導策の活用を検討していきます。</u>」を追加します。</p>	有

12	<p>「市全域を都市計画区域とすることを目指す」理由がまったく理由になっていない。特に、「成田市に近接した開発のしやすい地域のままで、今後、市外等からの移住や企業進出等により～そのような状況を予防します。」とあるが、都市計画区域として都市計画法が適用されても、白地地域の編入では用途規制等が出来ず企業進出は予防できない。まして、都市計画法の技術的基準に適合していれば、開発許可申請は許可しなければならないと法律にあるので拒否することはできないし、予防にもならない。</p>	<p>市としては、香取市全域を都市計画区域とし、同じルールのもと、計画的なまちづくりを進めていきたいと考えています。ただ、これだけでは合理的な土地利用を実現していくには限界があります。土地利用の誘導を必要とする地域等では、住民との協働により、よりきめ細かな土地利用誘導策等を活用し、計画的なまちづくりを進めていきたいと考えています。</p> <p>以上のことを踏まえ、「<u>V. 実現のための方策の考え方 1. 実現のための方策の考え方</u>」に、「<u>また、都市計画区域の指定だけでは、計画的なまちづくりを実現するには限界があるため、住民との協働により、地区計画や景観条例などの土地利用誘導策の活用を検討していきます。</u>」を追加します。</p>	有
13	<p>昨年、不況で小見川区から某企業が撤退する際、多くの市民が残留を望んだ。山田区では過去、工業団地を造って企業を誘致しようとしてきた。一方で、市は企業の進出を予防するといっている。これでは、まったく矛盾しているといわざるを得ない。また、少子高齢化が進んでいる中で市外等からの移住を拒む理由があるのか。</p>	<p>都市計画区域の指定は、企業の進出や宅地開発を抑制するためではありません。市としては積極的に誘致していきたいと考えています。</p> <p>ただし、企業の進出や宅地開発にあたっては、周辺との調和や接道条件等の一定の基準を満たした安全な開発をしていただくことが必要と考えています。</p>	無
14	<p>「無秩序な住宅地開発の抑制」とあるが、都市部でも少子高齢化の波を受けて住宅や宅地が余り、売れなくなってきている状況下で、都心から相当離れているこの地域で無秩序な住宅地の開発など起こり得ない。実際に過去数年間、都市計画法29条による住宅地の開発許可申請は香取市内では一件もない状況にある。</p>	<p>大規模な住宅地開発の可能性は低いと思われませんが、数戸の戸建住宅等の開発は行われると思います。都市計画区域とすることにより、このような住宅建築においても一定の基準を満たしていただくことが、安全な環境の形成につながり、将来の公共投資の負担を軽減することになります。</p> <p>また、住宅開発の状況を踏まえ、「<u>V. 実現のための方策の考え方 1. 実現のための方策の考</u></p>	有

		<p>え方」下の四角内の3つ目の文章を  <u>「・山田区、栗源区では、これまで、農業振興地域の整備に関する法律や森林法等の土地利用に関するルールのもと、地域コミュニティによって近隣に配慮した建築等が行われ、良好な環境が形成、維持されてきました。しかしながら、今後の人口減少に歯止めをかけるためには、市外等からの移住や企業進出等を積極的に推進することが望まれます。これらを受け入れるため、都市計画区域とし、地域で守られてきたまちづくりのルールを法的なルールとすることにより、良好な地域環境を維持、形成します。」に変更します。</u></p>	
15	<p>都市計画税は「都市計画事業等により利用価値が高まり、これらの利益を最終的に受けると考える人たちにかかる、受益者負担課税の一種である。」とあり、今回、用途区域のみの課税となることは正しい判断であると思います。</p> <p>都市計画課税の思想による「受益」は、土地の利用形態の変化による売買賃貸によって実感できるものであり、農村風景の破壊につながるものです。先祖代々の土地を受け継ぎ、現状を守りながら次世代へ残して行こうという農村の後継者にとって、「利用価値が高まるから税負担を」という考えは納得がいかないと思います。そのような意味で、都市計画が香取市全域に適用されるのであれば、農村における都市計画とは、農村における都市計画税の目的とは何か、理念を定めて改めて論議する必要があります。建築基準法などで小規模乱開発防止は強調されていますが、住民の意思に反するものでも、合法的な開発は都市計画では阻止できないと聞きま</p>	<p>都市計画区域における都市計画税は、香取市都市計画税条例が平成23年1月1日に施行されることにより、賦課対象区域が用途地域等を中心とした区域になります。このことから都市計画区域は、都市計画税を目的に、指定するわけではありません。</p> <p>市としては、香取市全域を同じルールのもと、計画的なまちづくりを進めていきたいと考えています。</p> <p>都市計画区域とすることにより、建築では一定の条件を満たすことが必要となり、安全な建物、良好な環境が形成されます。また、都市計画法の利用が可能となります。</p> <p>ただし、都市計画区域の指定だけでは、合理的な土地利用を実現するには限界がありますので、土地利用の誘導を必要とする地域等では、住民との協働により、よりきめ細かな土地利用誘導策等を活用し、計画的なまちづくりを進めていきたいと考えています。</p>	有

	<p>した。景観条例、まちづくり条例などと突き合せていかないと、単に住民の生活が（身の回りの土地利用が）不便になるだけの結果となってしまいます。</p>	<p>以上のことを踏まえ、「<u>V. 実現のための方策の考え方 1. 実現のための方策の考え方</u>」に、「<u>また、都市計画区域の指定だけでは、計画的なまちづくりを実現するには限界があるため、住民との協働により、地区計画や景観条例などの土地利用誘導策の活用を検討していきます。</u>」を追加します。</p>	
16	<p><b>【計画策定の対象区域について】</b> 市原市では「市原のまちづくり」として都市計画区域内外を対象に「市原市都市計画マスタープラン」を作成している例もある。よって、必ずしも全域が都市計画区域内でなければ、都市計画マスタープランが作成できないとはならないはずである。</p>	<p>「香取市都市計画マスタープラン」でも、香取市全体を対象にマスタープランを策定しています。都市計画区域の指定を前提としているわけではありません。都市計画区域の指定が無い場合でも、検討してきた内容が変更になるものではありません。</p>	無
17	<p><b>【説明会の開催について】</b> 山田・栗源地区の住民には都市計画区域への編入が関心事であり、それは都市計画税の課税の問題と関連していました。そのため、住民説明会においても、都市計画税の課税範囲について市当局より明快な見解が出るまで、住民の関心が都市計画マスタープランの内容自体への評価までたどり着かない状況のように感じました。先日、「用途地域に課税」とする見解が示され、議論のスタート台に立ったように感じます。今一度、説明会を開催し、マスタープランの役割を理解してもらう必要があると感じます。</p>	<p>山田区・栗源区では、都市計画区域に関する関心が高く、説明会でも様々なご意見をいただきましたが、都市計画マスタープランの方針等についても意見をいただいています。また、スケジュールに沿って検討を進めており、説明会という形式での対応は難しいことをご理解願います。なお、説明会という形式ではありませんが、ご要望を出していただければ、まちづくり出前講座で説明させていただきます。</p> <p>また、都市計画区域については、今後、市民の皆さんに説明しながら進めていきます。よって、「<u>Ⅲ. 全体構想 2. 分野別方針 1) 土地利用の方針 (3) 都市計画制度の活用の方針</u>」の文章、<u>また、「V. 実現のための方策の考え方 1. 実現のための方策の考え方」の文章および下の四角内の見出しを「香取市を一つの都市として、計画的なまちづくりを進</u></p>	有

		<u>めるため、市全域を都市計画区域とすることを旨とし、市民への説明や関係機関と協議・調整を行っていきます。」に変更します。</u>	
18	<p><b>【その他】</b></p> <p>各区の「生活環境」の項目に、「保健福祉医療などが充実した安心して暮らせるまち」(香取市総合計画)の踏み込みが不足しているように感じます。今度策定される香取市地域福祉計画を取り込み、健康福祉部と協議のうえ具体的施策を例示してください。</p>	<p>都市計画マスタープランは、土地利用などに関するまちづくりの方針です。福祉についても可能な範囲で方針に取り込んでいますが、福祉に関する具体的施策等は福祉部門で検討し、計画することになります。</p>	無

## ■都市計画区域の指定に関する市の考え

香取市は、平成18年3月に、佐原市、小見川町、山田町、栗源町の1市3町の合併により誕生しました。

合併により誕生した都市における共通の課題ですが、合併前の各市町の集合体ではなく、一つの都市として、今後どうあるべきかを考えなければいけません。

まちづくりにおいても、これまでの地域の変遷や特性を考慮しつつ、一体の都市としてのあり方を考える必要があり、それは行政が主体となって検討すべきことと考えます。

市としては、香取市全域を同じルールのもと、計画的なまちづくりを進めていきたいと考えています。

市全体のまちづくりについては、平成20年3月に香取市の総合的なまちづくりの方向性を示した「香取市総合計画」を策定し、この総合計画を受け、都市計画の基本的な指針となり、土地利用や交通などを対象としたまちづくりの方針となる「香取市都市計画マスタープラン」の検討を進め、現在、その案がまとまったところです。

まちづくりの根本的な課題は、全国的な課題でもある人口の減少、少子高齢化に対し、香取市としてどのように対応するか、それとともに、厳しい財政の中で、今後、如何にまちの機能を維持し、充実を図るかということになります。

この課題へ対応するためには、市の特性である良好な環境と調和し、市民が安全で快適に生活できるまちを、計画的なまちづくりにより実現していくことが必要です。

例えば、企業の誘致や宅地の開発にしても、周辺との調和を図りながら、また、安全で良好な住環境を形成する開発としていくことが、市の魅力の維持につながり、将来的な基盤整備等の負担も軽減されることとなります。

この計画的なまちづくりを進める手段として都市計画(法)があります。「都市」という言葉から、いわゆる市街地を対象としたものと思われがちですが、そうではなく、市街地から農村部また山林等を含めた、広義の意味での「都市」であり、

整備や開発だけではなく、保全を図ることも目的としています。

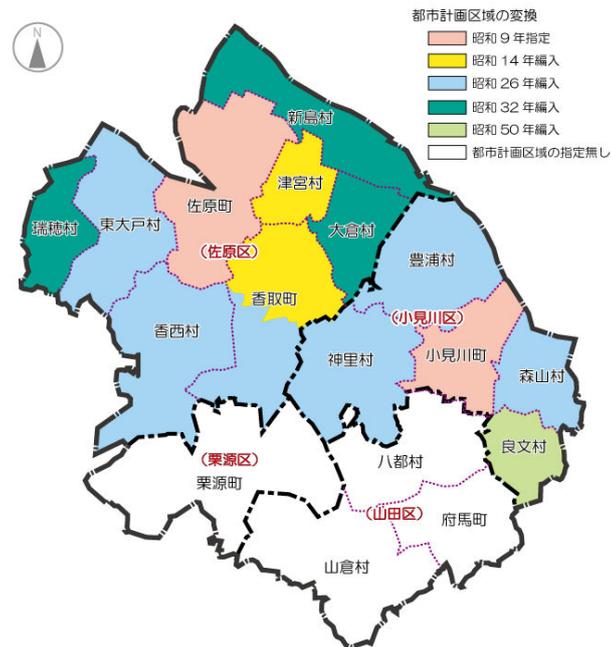
都市計画区域とは、この都市計画法を利用していくための下地であり、かつ、建築などのまちづくり活動を行う上での最低限のルールとなるものです。

都市計画区域になると、一定の接道条件を満たした安全な建物を建てていただくこととなります。また、都市計画制度を利用したまちづくりが可能となります。

現在、香取市では、旧佐原市、旧小見川町の全域が都市計画区域となっていますが、旧佐原市、旧小見川町においても、合併などに合わせ、都市計画区域を拡大し、まちづくりを進めてきました。

香取市としても同様に、市域全域を都市計画区域とし、香取市全体の計画的なまちづくりを進めていきたいと考えています。

■旧佐原市、旧小見川町の  
都市計画区域指定の変遷図



ただし、都市計画区域となると、建物を建築する場合は建築確認が必要となり、その費用はそれぞれ負担していただくこととなります。

しかしながら、50年や100年という大計で、将来に向けて安全なまちづくりを進めていくためには、必要なことと考えています。

行政の都市計画は万全といえません。しかしながら、多様化した住民ニーズを的確に捉え、総合的な判断のもとに戦略的に推進すれば、将来の都市のあるべき姿に一步でも近づくことができるものと考えております。

また、「香取市都市計画マスタープラン」は都市計画に関する方針を整理したものです。よって、これにより都市計画区域が即指定されるわけではありません。今後、調査等を行い、説明会などで市民の方々に説明しながら進めていくこととなります。

### 3. 問合わせ先

香取市役所 建設部 都市計画課

TEL 0478-50-1214 / FAX 0478-54-7654