

銚子市立地適正化計画（案）に対するパブリックコメントの実施結果

◆意見の募集期間：令和6年1月29日（月）～令和6年2月13日（火）

◆提出があった意見数：2名（8件）

番号	提出いただいた意見（原文）	市の考え方
1	立地適正化計画（案）を拝見しました。本計画は市民にとって重要な計画です。今回、パブリックコメントを求めています。これまで計画を練り上げていく中で市民と対話する機会として地元説明会など行ったのでしょうか。 また、どのようなメンバーで計画（案）を作りあげ、有識者を交えた会議を開催したのでしょうか。開催していたのであれば会議内容をその都度公開し、その都度市民からの意見が出されるなどの機会があったと思われます。パブリックコメントだけで計画について市民からの意見を求める手法に疑義を生じました。	今回の計画（案）は各区域の指定の検討に加え、昨年末に千葉県から示された土砂災害警戒区域を本計画の防災指針に盛り込む必要が生じたことなど、取りまとめに多くの時間を要したため、説明会は日程的にも開催は難しく実施しておりません。しかしながら、昨年6月と本年1月に市民向けに計画内容の説明、策定状況を目的としたパネル展示を延べ26日間、それに伴うアンケートを実施しながら検討を進めてきました。 策定体制については、市の関係部署で構成する策定委員会での協議を実施し、計画（案）の作成を進めてきました。加えて本市が委嘱している公民連携アドバイザーとの意見交換、学識者への意見聴取のほか、国とのヒアリングを実施し、計画（案）を取りまとめたものです。今後は、パブリックコメント後に関係団体等で構成する都市計画審議会に諮り、計画を取りまとめる予定です。

2	用途地域内であっても農地が大部分を占めるエリアであるのに 20 人／ha 以上である地域が見受けられたため人口密度の算出方法を示してほしい。人口密度は、居宅がある土地のみで 1 ha あたりのメッシュで示されているのか？それとも町内人口を町内面積で算出しているとしたら農地が大半を占めるエリアにも家屋が集中するエリアは存在します。 単純に集合住宅が密集するエリアで農地の少ない町内面積が小さいエリアは人口密度が上がることから算出方法を示されたい。	人口密度の算出は、居宅がある土地のみを 1 ha あたりメッシュで示したものではなく、また町内人口を町内面積で算出したものでもありません。2015年の国勢調査データ（総務省統計局の公表データ）を参考に、市内全域を 500m×500mのメッシュ単位で算出したものです。 そのため、農地が大半を占めるエリアや集合住宅が密集するエリアに限らず人口密度を算出しています。
3	都市計画道路の未整備区域が多すぎます。そもそも街づくりの根幹である道路の未整備によって暮らしにくい街の構造となり市外転出を抑えることができないのも要因にあげられるのではないのでしょうか。 また、都市計画道路予定地にあることから将来整備されることに期待して住宅を建てた市民は不利益を被ることになります。課題として掲げている未整備の都市計画道路は今後どのようにするのか計画に示してほしい。	本市の都市計画道路は、昭和40年代までに計画した路線で、その後の財政状況などから未着手の区域が多いことは事実です。 長期末整備の都市計画道路の見直しについては全国的にも再検証が進められており、人口減少が進行している本市において、今後のまちづくりの方向性に整合した都市計画道路の見直しは課題であると認識しています。 立地適正化計画は、主に居住・都市機能に関する計画であるため、都市計画道路の方針は、今後、都市計画マスタープラン等の関連計画の中で示していく予定です。 いただきましたご意見は、今後、本市の都市計画の見直しを進める上で、参考とさせていただきます。

4	拠点設定が用途地域内に限定されていますが、用途地域外であっても生活サービス施設利用圏内や公共交通徒歩利用圏内にある場合は生活拠点として設定するようですが、居住誘導区域から外すことで生活サービス施設が転出するリスクも生じるものと思われます。生活サービス施設利用圏内や公共交通徒歩利用圏内にあり、居住誘導するうえでポテンシャルがあると思われるエリアを居住誘導区域として設定しないことについて考え方を伺います。 また、土地の起伏が著しく、道路の幅員も狭小にあり、住宅を建て直しするには平坦な土地よりもコストがかかるエリアを居住誘導区域として設定した理由を伺います。	今回の計画における居住誘導区域は、国の都市計画運用指針や立地適正化計画作成の考え方に基づき、今後、急激な人口減少の進行が見込まれる状況において、20年後、30年後を見据えた持続可能なまちづくりを進めていく上で、従来の土地利用、住宅や施設の集積の度合いなどを考慮し、用途地域内に設定することを基本としています。加えて市の中心地としての役割を担う地域、特に人口が集中している地域、各種の都市機能が集積している地域、公共交通でアクセスが可能な地域、各種の都市基盤が整備された地域を設定の構成要素とし、用途地域内において上記要件が該当する地域を居住誘導区域として設定したものであります。 以上の方針のもと、居住誘導区域を抽出、設定した結果、ご意見いただきました土地の起伏がある箇所や道路の幅員が狭いエリアの一部を居住誘導区域内とした一方で、住居が集積する区域の一部については居住誘導区域外としたものもあります。 いただきましたご意見は今後のまちづくりを進めていく上で、参考とさせていただきます。
---	---	--

5	都市計画の中で下水道を整備したにもかかわらず居住誘導区域から外れているエリアがあります。これまでの下水道整備は人口密集区域を優先的に整備してきたのではないのでしょうか。直近の整備は上野町エリアまで整備したと思われますが、なぜ用途地域外を理由に上野町エリアを外したのでしょうか。そのほかにも下水道が整備されたエリアには新築住宅が建設されすぐに居住世帯が新たに生まれるなどの現象も起きていますがそのような現象（近年の震災から液状化リスクのない台地エリアなど）を把握した中でポテンシャルを秘めたエリアも居住誘導区域から外しているのでしょうか。 今後の下水道の維持管理は人口減少によって現在よりも厳しくなることが十分に考えたうえで、下水道整備区域であっても居住誘導区域から外すとした損切りする考えなのでしょうか。 市土地開発公社が行った大谷津地域は下水道が整備されているにもかかわらず、居住誘導区域から外れるなど市の一環とした考えがないように思います。	いただいたご意見のとおり、整備済の社会資本インフラの有効活用を図るため、下水道整備済区域は居住誘導区域として設定することは適正であるものと考えております。 今回の計画における居住誘導区域は、国の都市計画運用指針や立地適正化計画作成の考え方に基づき、今後、急激な人口減少の進行が見込まれる状況において、20年後、30年後を見据えた持続可能なまちづくりを進めていく上で、従来の土地利用、住宅や施設の集積の度合いなどを考慮し、用途地域内に設定することを基本としています。加えて市の中心地としての役割を担う地域、特に人口が集中している地域、各種の都市機能が集積している地域、公共交通でアクセスが可能な地域、各種の都市基盤が整備された地域を設定の構成要素とし、用途地域内において上記要件が該当する地域を居住誘導区域として設定したものであります。 したがいまして、ご意見にありましたように、下水道整備済区域全体を居住誘導区域として設定したものではありません。 しかしながら、いただいたご意見は今後のまちづくりを進めていく上で参考とさせていただきます。
---	---	---

6	居住誘導区域から外れたエリアに存する市の保有する遊休施設は都市機能誘導にも居住誘導にも当てはまらなくなります。市の保有する遊休施設や市有地の利活用もより一層厳しくなると思われますがこのような課題が生じた際に本計画の策定担当課の考えを伺います。	市内各所に存在する市の保有する遊休施設や市有地のうち、居住誘導区域や都市機能誘導区域外に立地している施設については、全ての公共施設を都市機能誘導区域に集約するものではありません。利活用に関しては、その施設の特性等を踏まえ、分散した立地が望ましい分散立地施設や都市機能誘導区域に立地が望ましい拠点立地施設に区分して考えており、個別に望ましい利活用手法を検討していくことが基本であると考えます。 しかしながら、今後、市の方針により、個別の施設の利活用が決定した場合などは、必要に応じ、都市機能誘導区域や誘導施設の設定を見直すなどの対応も必要となると考えます。 市の保有する遊休施設や市有地の利活用は重要な課題の一つであると認識しており、施設管理や市有地の利活用担当部署と連携して取り組んでまいります。
7	今回の計画で都市機能誘導区域としっかりと区域設定をすると認識しました。このことから現在課税している都市計画税は都市機能誘導区域内の固定資産に関して課税する考えでしょうか。 都市機能誘導区域や居住誘導区域といったエリアから外れていても斎場などの都市計画施設は都市計画税以外でまかなうべきであり、未整備で整備予定ない都市計画道路などができない現状にあっては、インフラ機構の利便性を感じることができない設定区域外の市民は不利益を被ると思います。	都市計画税については、鉾子市都市計画税条例第2条の規定により、都市計画法第5条の規定で指定された区域（鉾子市全域）のうち、農用地区域以外の区域内に所在する土地及び家屋の所有者に対し課税することとされており、立地適正化計画を策定することにより、都市計画税の課税区域が変わるものではありません。

8	拠点を絞った再開発は賛成です。しかし、拠点外に住居を構えてる人が大半です。施設や学校へアクセスが集中した場合、大規模な駐車場が必要になると思います。特に不足していると思うのは銚子駅、観音駅周辺ではないでしょうか。 学校で言えば、災害発生時、警報発生時、迎えに行く車が殺到します。特に銚子四中付近には小・中・高校へ向かう車で大渋滞が発生すると思います。大雨時には校庭も使えません。大規模駐車場や、臨時駐車場まで考えた計画をお願いします。 また、現時点で銚子西中の駐車場はテニスコート奥にあり、入口と出口が同じなので、多くの車が殺到しますと、入ったら出られない構造になっています。 車の動線を考えた計画をお願いします。 施設や学校統合により送迎バスを検討する場合も、バス乗り場に駐輪場や駐車場を設置していただけるとかなりアクセスしやすくなります。	今回の立地適正化計画は、主に居住・都市機能に関する計画であるため、災害や警報発生時を想定した大規模駐車場などの配置に関しては計画（案）には位置付けておりません。 しかしながら、いただきましたご意見は、教育委員会や防災担当部署など関係各課等で情報共有するとともに、今後の関連計画等の策定や見直しの際に参考とさせていただきます。
---	--	--