

「赤堀都市計画区域及び東都市計画区域土地利用ルールの見直し（素案）」に関するパブリックコメント手続の結果

意見の募集期間	令和4年12月16日 ～ 令和5年1月16日
意見の提出者数	26人
意見の件数	32件
意見の要旨の数	10件
担当部課	都市計画部都市計画課
電話	0270-27-2766（内線5421）
ファックス	0270-23-0601
電子メール	tosikei@city.isesaki.lg.jp

「赤堀都市計画区域及び東都市計画区域土地利用ルールの見直し（素案）」に関するパブリックコメント手続（市民意見提出手続を令和4年12月16日から令和5年1月16日まで実施し、26名の方から32件のご意見・ご提案をいただきました。  
お寄せいただいたご意見等について、市の考え方を次のとおり公表します。

寄せられたご意見等の要旨とそれに対する市の考え方について次のとおり公表いたします。

1 《周知の時期》 についての意見等

番号	意見等の要旨	意見等に対する市の考え方
1	<p>ルールの変更について些か唐突で有り、もう少し（素案）を作成する前に市民の意見を聞いていただきたかったと思います。規制等を行うことにより不利益を受ける者がいる場合にはより丁寧に対応するのが行政のあるべき姿であってほしいと願います。</p> <p>（同趣旨の意見等 1件）</p>	<p>今回の土地利用ルールの見直しに際しましては、令和5年度に実施予定の都市計画決定手続きに先立ち、両地区の土地利用の現状と課題を踏まえた見直しの必要性について市民の皆様理解を深めて頂くため、市の広報紙への特集記事の掲載や素案の概要パンフレットの全戸配布等と合わせて、赤堀支所及びあずま公民館で日曜日を含む4日間ずつオープンハウス方式による個別説明を開催し、土地利用制限の内容等について周知を行いました。</p> <p>また、素案作成にあたって広く市民の皆様のご意見を伺うため、パブリックコメント手続を今年1月16日までの1か月にわたって実施しました。</p> <p>今後も来年度に予定する都市計画決定に係る法定手続き等をはじめ、都市計画課窓口においても随時、地域住民の皆様へのご説明やご相談への対応を通じて、更なる住民理解に努めてまいります。</p>

## 別記様式 4

### 2 《施行期日と経過措置》 についての意見等

番号	意見等の要旨	意見等に対する市の考え方
1	<p>現在除外申請中、及び令和5年4月及び10月除外申請案件について除外申請時に適切に申請され除外容認となるものについては令和6年4月都市計画決定された後も用途制限の適用除外又は法第34条13号「既存権利」と同様な制度を制定していただきたい。</p>	<p>当該地区については、早期に適正で秩序ある土地利用誘導を図る必要があります。地域住民の皆様からも通学路等への大型車両の通行の増加、工場や倉庫への騒音に対する苦情など、早期の地域環境の悪化防止を求めのご意見も寄せられております。</p> <p>今回の土地利用ルール見直しに伴う緩和措置については、別途設ける予定はありませんが、関係法令の許認可手続きの審査中などの理由により、改正条例の施行に伴って事業者等が不利益を受ける場合もあることから、パブリックコメント手続きでのご意見を踏まえて、特定用途制限地域のうち新たな土地利用制限による影響の大きい田園居住地区については、条例による効力発生日を令和6年10月1日とする方向で検討しております。</p>
2	<p>特定用途制限地域の指定により少なからず制限がかかります。施行まで1年2か月ありますが、除外、転用の手続きを要する土地についてはあつという間です。</p> <p>つきましては、施行予定を「2025年1月」として頂きたくご意見申し上げます。</p> <p>(同趣旨の意見等 3件)</p>	

### 3 《用途地域の範囲》 についての意見等

番号	意見等の要旨	意見等に対する市の考え方
1	<p>旧東村は用途地域の指定されている場所が全体の半分であるのに対して、旧赤堀地区は非常に少ないです。もう少し用途地域の指定（除外のいない土地）される土地を多くしていただきたいと思います。</p> <p>(同趣旨の意見等 6件)</p>	<p>本市においては、今後の人口減少を見据えた中長期的な展望のもと、生活関連サービス施設と居住の誘導によるまとまりのある都市づくりを進めるために策定した「伊勢崎市立地適正化計画（平成30年7月公表）」における居住誘導準備区域を基本に、都市計画の見直しの基礎資料として定期的実施する都市計画基礎調査等による土地利用状況を踏まえて用途地域の指定範囲を定めております。</p> <p>今後については、都市計画基礎調査等による土地利用の動向や周辺環境への影響等も考慮して、適正で秩序ある土地利用の誘導を検討していきたいと考えております。</p>

# 別記様式 4

## 4 ≪特定用途制限地域の範囲と内容≫ についての意見等

番号	意見等の要旨	意見等に対する市の考え方
1	<p>(素案)を見て感じたことですが、今住んでいる所は南小学校やせせらぎ公園が近いので子供を育てるのにとっても良い環境でした。また、この地域は上武国道と国道50号にも近く通勤にアクセスが良い点、取得しやすい価格でした。小学校や公園もあるため住宅が増えています。</p> <p>今後も伊勢崎市が発展する為にも若い世代に伊勢崎市に住んでもらうことはよいことだと思います。そのため南小学校の近隣は第一種住居地域または、居住環境保全地区を広げただけ工場等を制限していただくように要望します。</p> <p>(同趣旨の意見等 2件)</p>	<p>用途地域や特定用途制限地域の土地利用ルールは、地域住民の良好な居住環境の形成を目指して、建築物の用途の混在による環境悪化の防止と農地などの保全を図るために定めるもので、まとまりをもった一定の区域ごとに、地域の土地利用状況を踏まえて、土地利用の規制及び誘導を図るものです。</p> <p>現時点においては、個別的なご意見を反映する考えはありませんが、今後の都市計画基礎調査等による土地利用の動向を踏まえて、まとまりをもった区域内の地域住民の総意として、見直しが必要と考える合理的な理由が生じた場合には、都市計画マスタープランの土地利用方針との整合性を勘案して検討したいと考えております。</p>
2	<p>新しく建てられた建物または建築予定或いは令和4年10月に既に申請が行われている倉庫業倉庫・工場等がありますが、素案では上記の案件について加味されておられません。</p> <p>ついては、新しく建てられた建物または建築予定或いは令和4年10月に既に申請が行われている「倉庫業倉庫・工場等」については田園居住地区から産業共生地区に変更して頂けるようご検討ください。</p> <p>(同趣旨の意見等 5件)</p>	<p>両地区で開催したオープンハウス等においては、地域住民の皆様からも建築物の用途の混在防止に向けた早期実施や周辺環境に影響を及ぼす建築物の建築制限についてのご意見を頂いていることから、現時点においては、個別的なご意見を反映する考えはありませんが、今後の都市計画基礎調査等による土地利用の動向を踏まえて、まとまりをもった区域内の地域住民の総意として、見直しが必要と考える合理的な理由が生じた場合には、都市計画マスタープランの土地利用方針との整合性を勘案して検討したいと考えております。</p>
3	<p>田園居住地区には倉庫業倉庫が建てられず、居住環境保全地区、田園居住地区に工場が建てられることに矛盾を覚えます。田園居住地区は素案によりますと農地(田・畑)が大部分をしめております。農業を営んでいる営農者や住民にすれば、倉庫より工場の方が環境への悪影響が高いと危惧しております。農地が大部分を占める地区にはご配慮いただくようお願い致します。</p>	<p>特定用途制限地域は、用途地域の定められていない区域内において、良好な環境を形成または保持するため特定の建築物の建築を制限するもので、今回の特定用途制限地域の指定により、居住環境保全地区では、工場の床面積や工場の種類を制限しております。また、既存集落を含む農地や既存の点在する工場を含む田園居住地区においても、一部環境を悪化させるおそれのある工場を制限しております。</p> <p>なお、今後については、都市計画基礎調査等による土地利用の動向や周辺環境への影響等も考慮して、適正で秩序ある土地利用の誘導を検討していきたいと考えております。</p>

**別記様式 4**

## 5 《農地》 についての意見等

番号	意見等の要旨	意見等に対する市の考え方
	田園居住地区に土地を持っている農家が今後は農振除外が下りなくなり、土地が売れなくなると心配しています。  (同趣旨の意見等 2件)	特定用途制限地域を指定する地域における農用地区域からの除外については、これまでと同様に一定の条件を満たす必要があります。

## 6 《建物の建築について》 についての意見等

番号	意見等の要旨	意見等に対する市の考え方
1	素案を見ると建物を建てられない土地になってしまっているようですが、農地は借り手もおらず草を刈るのに苦慮しています。  (同趣旨の意見等 3件)	用途地域及び特定用途制限地域の指定区域においては、全ての建築物が制限されるものではなく、地域区分によって建築可能な建築物が異なりますので、詳細については、概要パンフレット（赤堀都市計画区域版6ページ・東都市計画区域版5ページ）をご確認ください。

## 7 《税金》 についての意見等

番号	意見等の要旨	意見等に対する市の考え方
1	所有している農地が、用途地域が指定される予定となっている。固定資産税と相続評価が上がるか心配です。	固定資産税については、概要パンフレット（赤堀都市計画区域版8ページ・東都市計画区域版6ページ）に記載のとおり、ただちに固定資産税に影響するものではありません。相続評価については、国税に関する内容のため、お手数でも近くの税務署へご相談をお願いします。