

市民意見募集(パブリックコメント)結果

「市街化調整区域の開発基準の見直し(素案)」に関するご意見を募集した結果、15件のご意見をいただきましたので、次のとおり公表します。

■募集案件の概要

募集案件	市街化調整区域の開発基準の見直し(素案)に対する意見募集について
受付期間	平成27年9月1日～平成27年10月15日
ご意見の件数	15件
今回の公表について	貴重なご意見をいただき誠にありがとうございました。 いただいたご意見をもとに、一部修正を加えた開発基準(条例)が2月議会において可決されました。 今回は、先に公表しておりました「ご意見の概要」に対する「市の考え方」をまとめましたので公表します。

■ご意見の概要と市の考え方

No	ご意見の概要	市の考え方
1	<p>申上げにくかったのですが前の前の知事様の時より集いがあった時には余計な事だったかも知れませんがこの事に関してのお話、意見は既にさせて頂きました。</p> <p>私事ながら南インターの入り口、降り口は和歌山市の大事な玄関であります。</p> <p>市街化調整地域と言う和歌山市の活性化につながらない様な状態が余りに長く続くので少しも進展がございません。早く市街化でせめて準工業地域に変えて下さい。県外よりの配送センター及び倉庫の必要な方々に喜んで頂いて、和歌山市も大いに活性すると思います。</p>	<p>和歌山南インターの周辺区域については、交通機能を活かした産業振興ゾーンを定め、農業環境は維持しつつ、企業立地を誘導し、産業の活性化に繋がりたいと考えております。</p>

2	<p>コンパクトで便利な地域づくりを目指すのであれば、津波や水害の浸水地域や土砂災害の発生が予想される地域、活断層から一定距離以内の地域を、新たに居住対象から外し、安全な地域に限定して居住を許可するようにすべき。</p> <p>そうすることで、過剰な防潮堤や砂防ダムの建設や、河川や海岸の堤防工事が不要になります。</p> <p>現在、津波に対応するための護岸工事等を実施していますが、物を作れば将来それをメンテナンスするためのコストが未来永劫必要になります。</p> <p>できるだけ物を作らなくて良い街づくりを目指すべきだと思います。もちろん漁業や観光業等も必要な産業なので、沿岸部に一切物を作らないのは問題なので、例外的に建設可能にしなければならないと思いますが、その場合、災害発生時に避難場所となり得るような強度を維持できるものに限定すべきだと思います。</p>	<p>今回の「開発基準の見直し」は、宅地の拡散は抑制しつつ、地域の生活拠点を定め、緩やかに誘導することで、市民の皆さまが、将来に渡って快適に暮せるコンパクトで便利な地域づくりを目的としたものです。</p> <p>見直し（案）には、土砂災害の危険性がある区域等、開発行為や建築物の建築が相応しくない区域を除外する内容も含まれておりますが、今後、更なる「安心して、安全に暮せるまちづくり」の実現に向けた貴重なご意見として承ります。</p>
3	<p>私は当市の農業委員をしております。今回の開発基準の見直しについて意見を申し上げます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調整区域を廃止し準市街化として優良農地を確保 ・市街化と調整区域の境界撤廃（現状市街化転用可。その他委員会で審議、県へ上達 ・調整区域内へ製造業等の誘致と農転の簡素化 ・沿道100m規制の緩和 ・調整区域内の農業倉庫等の転用廃止 農地の付帯とする（農業支援対策） ・耕作放棄地の有効活用（特に農用地で投資目的である者への指導強化） ・今回の規制（28年度施行）で高齢化、後継者不足等の問題増加に対する対策の開設 	<p>区域区分（線引き）は、無秩序な市街化の防止やスプロール化の抑制、計画的な公共施設整備による良好な市街化の形成、農業との健全な調和など、都市の健全で秩序ある発展を図る上で重要な制度です。</p> <p>本市においてもまちづくりに果たしてきた役割は大きく、今後の人口減少下におけるコンパクトなまちづくりにおいても、その役割は更に大きくなるものと考えています。</p> <p>製造業等の誘致と規制緩和につきましては、市街化調整区域においても産業の活性化に繋がる土地利用は必要であると考えており、今後、農業環境は維持しながらも、インターチェンジを含む交通機能を活かした産業振興ゾーンを定めていきます。</p> <p>国道24号沿道100mの区域では、現在、大規模な流通業務施設や商業施設等の立地を許容しており、今回の見直しに伴い、製造業等の事業所を新たに許容し、産業の活性化に繋げ</p>

		<p>ていきます。また、緩和区域を100m内に制限していることは、基準の趣旨から適切であると考えています。</p> <p>なお、今回は開発基準の見直しであり、農地転用制度の変更はなく従来どおりです。</p> <p>農地保全のため沿道についても従来の農地区分により規制されます。</p> <p>農業倉庫等の転用は制度上認められています。全国同一基準です。</p> <p>耕作放棄地対策については現在、県農業公社が行っている農地中間管理事業や市の農業委員会が行っている利用権設定事業があり、これらを有効活用することで耕作放棄地の解消に努めていきます。</p> <p>遊休地の農地再生に要する費用を一部補助する「遊休農地再生奨励金」を設けていますのでご活用ください。</p>
4	<p>兼業農家・高齢農家・後継者不足農家等では基準見直しで制御することは個人の所有権行使・利用（活用）権を制限することにはほかならないのではないかと。</p> <p>現在は農業委員会の仲介による「利用権設定契約」で維持・転用をくいとめているのが現状である。又は耕作面積を増やしたい・新規に農業を始めたいなど人を個人で見つけてお願いしている手前、すべての費用負担はもちろん「農地の貸し借り」の利用料も受けていない（無料です）</p> <p>地主は決して安易に土地を手放すのではなく、保存維持に努めているが難しいのが現状である。</p> <p>よって、今後調整区域の基準見直しと同時に現在実施している農業委員会による「利用権設定契約」の条件見直しはもちろん行政主導での都市計画の見直しに向けた土地利用策定時には地主の意向もふまえ関係機関と調整して策定提案を求める。</p>	<p>和歌山市では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的に区域区分しており、市街化調整区域は、優れた自然環境を保全し、農業を振興する営農が主体の区域として、都市計画法により建築物の立地が制限されています。</p> <p>今回、これまで条例において緩和してきた開発基準を「コンパクトで便利なまちづくり」に向け見直すものです。</p> <p>なお、今回は開発基準の見直しであり、農地転用制度の変更はなく従来どおりです。</p> <p>農地の賃借は、農地中間管理事業を推奨しています。農地中間管理事業とは、和歌山県農業公社と市内JA等関係機関が連携し、規模縮小農家等から農地を借受け、規模拡大したい担い手農家や新規就農者へ農地の集積を進める事業です。一定の要件を満たせば協力金の支援が受けられます。</p> <p>今年度から、農地を所有できる農業生産法人</p>

		の要件が緩和されますので、農地の集約化、農業の産業化が促進されるものと考えています。
5	<p>調整区域で分譲ができなくなれば市内中心部に新築をという考えにならずに、岩出市・紀の川市へ新築をしようとする方々がたくさんいらっしゃると思います。</p> <p>市の人口は確実に減少すると思います。</p>	<p>今回の見直しは、一律に市街化調整区域の分譲開発を規制するものではなく、郊外においても鉄道駅や小学校等の周辺を地域拠点と位置付け、緩やかに誘導することで、コンパクトで便利な地域づくりを行うものです。</p> <p>また、市街化区域においても、まちなかの魅力と利便性の向上による「まちなか居住」を促進する施策を検討・推進していますが、同様のご意見を複数いただいたことから、「指定集落基準」の継続等、修正を行いました。</p>
6	<p>始めに</p> <p>1. 和歌山市は大正の頃は全国8位の都市であり、和歌浦は海岸線日本一との海岸美を誇っていた。気候温暖で冬場でも市民の生活に特別不自由さも感じさせなかった。一口でいえば住みよい市であった。和歌山市民も急激な変化を望まず昭和35年くらいまでは平安時代の良さを有していた。</p> <p>しかし、国家規模の改革により、平安時代を謳歌していた和歌山市にも国からの改革の波が押し寄せ和歌山市が壊れていった。将来をしっかり見据えた都市計画もなく、その場限りの行政に伴う規制が市民を苦しめた。</p> <p>2. とりわけ昭和27年に施行された農地法と昭和46年に施行された都市計画法の行政指導が和歌山市民を困らせ、その結果和歌山市の人口は近郊の都市計画法を施行しなかった周辺の町村に移り、和歌山市は急速に衰退することとなる。</p> <p>当時、何故このような行政を強行したのか。</p> <p>1. 昭和46年当時の詳しいことは、わかりようもないため、正確なことはいえないが、都市計画法により市街化調整区域を設ければ宅地化が妨げられることは承知していたはずである。一方核家族化によりマイホームを希望する</p>	<p>都市計画法は、①無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成される、②排水施設の不備により周辺に溢水の被害を及ぼす、③道路が不備なため円滑な交通が阻害され、消防活動に支障をきたす等、それまで都市が抱えていた問題を解決するために昭和43年に成立し、和歌山市においても昭和46年に区域区分制度を導入しました。</p> <p>区域区分（線引き）制度は、無秩序な市街化の防止やスプロール化の抑制、計画的な公共施設整備による良好な市街化の形成、農業との健全な調和など、都市の健全で秩序ある発展を図る上で重要な制度です。</p> <p>本市においてもまちづくりに果たしてきた役割は大きく、今後の人口減少下におけるコンパクトなまちづくりにおいても、その役割は更に大きくなるものと考えていますが、いただいたご意見を参考に、今後も和歌山市の都市計画に尽力して参ります。</p>

多くの和歌山市民が増え、これらの人々に対する供給地が市街化調整区域という規制のため買い受けられず、結果土地の値段が必要以上高騰した。

また、一方固定資産税等の関係から、市街化調整区域を希望する一部の農家が市の行政に横やりを入れ、市街化区域の指定を拒む。昭和46年の市街化区域や市街化調整区域の線引きは唾然とするくらいのものであり、和歌山市の総面積に比して市街化区域の割合がごく過少な範囲であった。

2. 和歌山市側は、市街化区域に指定すれば、道路舗装整備、上下水道完備等市民が安心して住むためのインフラ整備に費用がかかることとなるため、沢山の市街化調整区域をつくり、市民のためのインフラ整備を最小に抑えた行政を続けてきた。

3. 何故このような政策がなされてきたのか。他にも原因があったのかもしれないが、そのようなことは和歌山市から開示がないため判りようがない。

しかし、土地に関する規制等については、市民にとって如何に不公平なものであったか後々知るところとなっていく。

当時多くの市民は市街化調整区域の固定資産税の低価格が魅力で市街化区域を希望せず、和歌山市の方もインフラ整備をしなくともすむことで、これを歓迎した。

4. 以上のことが原因の一部となり、和歌山市から人口が近郊地に流出した。人口の流出は地域の活気をなくす要因の一つである。その後市街化区域の拡大もせず5年10年と経過した。市道路の拡張整備も進まなかった。

ちなみに和歌山市に長い間「たかがき道」と名のついた道路があったことをご存知か(現在は無い)。

5. 大事なことは、これからの行政は、過去の政策を充分見直し検討し市民にとって何が

<p>切なことで、何を優先しなければならないことなのか、過去の何が失策であったのか考察し未来の街づくりにつなげて頂きたい。</p>	
<p>今後の土地行政についての意見</p> <p>1. 全国どこの市町村でも活性化を目指している。</p> <p>地方都市の活性化は、まず人口の増加である。人口が増加するためには、和歌山市に住んで良かったまた和歌山市に是非住みたい環境整備が不可欠である。中心街のみが居住区域ではない。中心部に住みたい人がいれば、郊外(殆どが調整区域である)に居住し豊かな自然とともに暮らしたい人々もいる。これらの人が安心して和歌山市の様々な地域で楽しく暮らせることが大切なことではないだろうか。</p> <p>市街化調整地域の中にも住みたいと希望している人々にとって供給を閉ざされるような行政は行わないでほしい。</p> <p>和歌山市の人口を中心街に集めるような行政は、長い将来にわたり、小さい範囲に市民を集めるだけのことで、和歌山市全体としての健全な発展を妨げる結果となる元となるかもしれない。中核市としての和歌山市は、中心街にも市民が住み、また郊外にも市民が住み、それぞれの地域が緩やかに発展していくことが必要ではないだろうか。</p> <p>2. 市街化調整区域の農地は、転用させない。何故かくも強行な行政をしなければならないのか。</p> <p>後継者のいない農地は、農業を行う株式会社に貸すとのことになると聞いているが、他の府県市町村では、借りた株式会社が倒産し逃げ、後に荒れ地が残る等の弊害が生じている。このことに対する対策が講じられているのか。</p> <p>市街化調整区域の農地であっても、転用等の道を一筋でも二筋でも残してこそ、土地の有効利用が図られるものである。是非和歌山市の発展のためにも、考えてもらいたい。</p>	<p>現在、中心市街地においては、民間活力を活かした市街地再開発事業や空き家の利用促進による居住スペースの確保、市民会館や市民図書館の再配置、和歌山城の周辺整備などにより、まちなかの魅力と利便性の向上による「まちなか居住と中心市街地の活性化」を促進する施策を進めています。</p> <p>一方で郊外(市街化調整区域)においても、宅地の拡散は防止しながら、鉄道駅周辺や小学校等の周辺を地域拠点と位置付け、緩やかに誘導し、中心市街地も郊外もコンパクトで便利なまちづくりを進めることで、誰もが住みたい、住み続けたい、魅力あふれる和歌山市を目指しています。</p> <p>なお、今回は開発基準の見直しであり、農地転用制度の変更はなく従来どおりです。</p> <p>農地法上、従来から市街化調整区域の農地でもすべて転用できないことはありません。農地転用の規制は本市に限ったことではなく、法令により全国的な同一基準となっています。</p> <p>現行の主な制度は次のようになっています。</p> <p>第3種農地(駅等から300m以内)は原則許可です。</p> <p>第2種農地(駅等から500m以内、農地の団地規模が10ha未満もの)は、他の宅地等への代替が不可能の場合は許可です。</p> <p>第1種農地(農地の団地規模が10ha以上)は原則不許可ですが、例外的に許可できる場合があります。</p> <p>今年度から、農地を所有できる農業生産法人の要件が緩和されますので、資本の増強化・流動化が行いやすくなりますので、法人経営も安定化するものと考えています。</p>

<p>3. 土地に関する行政について、有識者等の会合がもたれるとのことを聞いた。</p> <p>そのメンバーに和歌山市に住みこれからマイホームを建てたいと希望している人や今和歌山市で家を建て住みたい希望を持っている人達も入れて頂きたい。既に立派な家の有る先生方も大切なご意見をお持ちでしょうが、これから家を持ちたい若者達も委員に加えてもらいたい。</p> <p>4. 何度でもいうが、江戸時代でも現在より規制が少なかったと聞く。規制、規制で行う行政は市民は決して望んでいない。</p> <p>公共の福祉の名目で市民生活に必要以上の規制を設けないで頂きたい。</p> <p>5. 和歌山市の中心街は地勢的には紀ノ川のデルタ地帯に位置する。大部分が砂地であり地盤軟弱で地震による液状化の起こり得る危険等防災上の問題が多々ある。また低地であり大津波が押し寄せれば、殆どの土地が被害を受ける。</p> <p>防災予防のもと高台嗜好の政策が全国で行われているところであるが、和歌山市の高台と思われるところは市の東部であり、その殆どが市街化調整区域であり、宅地化を規制しているところである。防災の観点からはむしろ市の中心街のほうが危険なのではなかろうか。</p> <p>6. 隣接の海南市は都市計画法の施行をやめ、海南市の東部への高台移転を始めている。</p> <p>和歌山市は、防災の視点からも市民の多様なニーズに応える視点からも市街化調整区域の土地（農地）を強行に規制し、市民のいかなる事情理由も聴くことなく一律に転用を認めないとする行政を考え直していただきたい。</p>	<p>今回いただきました貴重なご意見については、防災面も含め、今後のまちづくり行政の参考とさせていただきます。</p>
--	---

7	<p>①本市は今でもコンパクトシティーだと思う。</p> <p>②コンパクトシティー富山市は駅から港へライトレールが平成16年に開通している。本市は市民の足市電をなくしてしまった。残念！</p> <p>③今は車社会や5分も走れば郊外に出られる。規制はやめて。</p> <p>⑥規制すれば、不動産取引・土木建築関連30業種が不況になるし、人口は減少する。規制せず10年位今まで通りで。10年くらい後で再考してはと思う。</p> <p>⑦本市の目指す理想のコンパクトシティーとはどのような町をイメージしているのでしょうか。具体化して欲しいものです。期待しています。</p>	<p>本市においても、人口減少と高齢化が進むなか、住宅や店舗等の郊外立地が進み、一方でまちなかの空洞化・低密度化が進行しています。</p> <p>また郊外においても集落の分散が進行しており、このままでは、拡散した居住者に対して、ゴミ収集や道路・上下水道等の整備、福祉の提供等の行政サービスが非効率化し、結果として市民の皆さまの生活に影響を及ぼすことになります。</p> <p>本市では、今後の更なる人口減少と高齢化を見据え、まちなか居住と中心市街地の活性化を進めるとともに、郊外（市街化調整区域）においても宅地の拡散は防止しながら、鉄道駅周辺や小学校等の周辺を地域拠点と位置付け、居住と日常生活に必要な施設が集積した、暮し易い地域を目指します。</p> <p>また、まちなかと地域の生活拠点を公共交通で結ぶことにより、中心市街地も郊外もコンパクトで便利なまちづくりを促進し、誰もが住みたい、住み続けたい、魅力あふれる和歌山市を目指しています。</p>
	<p>④新設の都市計画道路沿いの発展を望んでいます。規制しないで欲しい。</p>	<p>市街化調整区域においては、農業環境は維持しながらも、産業の活性化に繋がる土地利用は必要であると考えています。</p> <p>今後、インターチェンジを含む交通機能を活かした産業振興ゾーンを定めていきます。</p>
	<p>⑤「農家の現状」耕作面積が平均50から60アールの耕作面積が少なくそれでも農業機械や設備が一通り必要で、手間も一緒であり非効率で採算が合わない。維持できず耕作放棄が多い。賃貸利用か売却して老人施設に入る入居金にしたいが、農地転用できず困っている農家が多く行政に不満を持っている。知事・市長さん現状を知って欲しいものです。</p>	<p>今回は開発基準の見直しであり、農地転用制度の変更はなく従来どおりです。</p> <p>一定の条件がありますが、農地転用せずとも、農地を農家に売却することは可能です。</p> <p>買主である農家は、購入する農地と既存の耕作面積（借地でも可）が30アール以上あれば購入することができます。</p> <p>この条件は、農家の零細化を防ぐためと、農地の集約化を促進するために設けられたものです。</p>

		<p>国の基準では50アール以上となっておりますが、本市では法令の範囲内で緩和して30アール以上としています。</p>
8	<p>都市再開発とこれからの和歌山市の発展の為に ①美園商店街の都市再開発を強く希望します。 JR 和歌山駅から地下道で行き来できる町並みができれば素晴らしい利便性と人気がでると思います。その成功をみてブラクリ丁や市駅前の商店街からも協力が得られ和歌山市全体の再開発が進むと思うのですが？</p>	<p>貴重なご意見として承ります。</p>
8	<p>(50戸連たんの廃止、鉄道駅周辺の300M廃止――100Mへ) ②和歌山市南東部の調整区の宅地分譲は和歌山市からの人口流失についてはかなり貢献出来てきたと思っています。調整区域内の農地を相続した場合、資産価値は無いと思います。なぜか？3条取引(売買)しか出来ない農地は買い手が付かず負の資産になります。 高齢化が進む農業で新しい農地を買って生産を増やそうと思う農家はありません。 和歌山市では自給自足的な米栽培、高齢農家が多く、小さな農家でも農業機械一式で1000万円近く掛かるそうです。高額な投資をしても採算が合いません。 農地、農業を守るならば、農業特区のようなものを作り、法人、互助会又は共同組合的組織を作り小分けされた小さな農地を一団の土地として農作業を効率よく人的にも機械的にも稼働できるようなシステム、形を作って農地と農家を、守れないか？と思っています。これができれば生産量、生産効率、利益も上がってくると思います。又その中の農地を手放した人がいれば特区以外の農地と交換して売買して現金化できるようなシステムを作って欲しい。すぐに売買出来こそ資産価値があるものと思います。</p>	<p>市街化調整区域における宅地開発については、これまで既存集落の維持・活性化、及び周辺市への産業と人口流出の防止に寄与してきたと認識しています。 しかし、一方において集落が拡散が進んでおり、このままでは拡散した居住者に対して、ゴミ収集や道路・上下水道等の整備、福祉の提供等の行政サービスが非効率化し、結果として市民の皆さまの生活に影響を及ぼすこととなります。 これらを防止し、人口減少下においても持続可能な行政サービスを実現するために、市民の皆さまが将来に渡って快適に暮せるコンパクトで便利な地域づくりを目指しています。 農業機械の購入や農業設備の整備費に対する補助制度や低金利の融資制度がありますのでご活用ください。 なお、今回は開発基準の見直しであり、農地の売買制度は従来どおりです。 農地の売買については、農地法により制限されています。この制度は、国策であり法令で定められていますので、市で独自に制度を設けられないことになっています。 なお、今年度から、農地を所有できる法人の要件が緩和されますので、農地の集約化、農業の産業化が促進されるものと考えています。</p>

	<p>③日頃から水利組合は、農地を開発するとき業者から放流同意金や排水施設使用料と言う名目で法外な金員と取りながら水路の改修や維持は市や県に押し付けているように思うのですが？そのお金はどのように使われているのか？疑問です。</p>	<p>放流同意金等については、本市では把握しておりません。</p>
	<p>④小子化で小学校の教室等が沢山余っていると思います。余った敷地、教室を使い保育所、老人施設（デイケア等）、地域の憩いの場等もっと有効活用してどうか3世代の交流も出来て良いコミュニティが出来るのでは？余った教室等の有効活用が出来ないものか？お金をかけての新しいハコモノは要りません。</p> <p>市内地域に根付いた市役所出張所の機能をコミュニティーセンターに集約した事業は市民からの利便性から見ると完全な失敗だと思います。移動手段の無い高齢者や障害者には大変な不便をかけています。建物建築費用人件費とこれこそ無駄使いだと思います。</p>	<p>貴重なご意見として承ります。</p>
	<p>⑤国民健康保険料、生活保護費等色々な保護政策のなかで不正が無いのか徹底的に調査し不正な請求を排除して欲しい、正直者が馬鹿を見ない本当の公平な社会を作って欲しい。</p>	<p>貴重なご意見として承ります。</p>
<p>9</p>	<p>1. コンパクトシティの実現</p> <p>和歌山市は県都として、将来において現状でほどよいコンパクトシティです。</p> <p>市街地の廃墟については、長年に亘る行政の不作によるものです。まずは反省を！</p> <p>市街地を活性化し、よりよいコンパクトシティを作るためには市民共々、今までの総ての政策、条例、規則、組織等多面について疲弊しているもの、妨げになっているものをチェックし、考え直し、実行することです。</p> <p>市街地の廃墟については、その場所に住んでいる人たちが日々真剣に考え、地道な努力が大切です。そこに住んでいる人達の努力無しに、他の方法での犠牲の上には成り立ちません。</p>	<p>本市においても、人口減少と高齢化が進むなか、住宅や店舗等の郊外立地が進み、一方でまちなかの空洞化・低密度化が進行しています。また、郊外においても集落の分散が進行しており、このままでは、拡散した居住者に対して、ゴミ収集や道路・上下水道等の整備、福祉の提供等の行政サービスが非効率化し、結果として市民の皆さまの生活に影響を及ぼすことになります。</p> <p>今回の見直しは、今後の更なる人口減少と高齢化を見据え、人口減少下においても持続可能な行政サービスを実現するために、市民の皆さまが将来に渡って快適に暮せるコンパクトで便利なまちづくりを目指すものです。</p> <p>中心市街地については、市民会館や市民図書</p>

<p>1. 市街地の活性化は市街地に土地や建物を所有している人の考え方が鍵を握っています。活性化の実現に対し阻害となっている場所の地主に理想のコンパクトシティの実現に対する啓蒙と協力の要請が必要です。ただ、所有権は複雑な事情がからんでいます。【例 県立美術館前の道路の北の場所・和歌山の観光メインに手がつけられていない。等 観光場所のきめの細かい管理、魅力ある観光地とする努力が必要】</p> <p>2. 和歌山市及び周辺地域の公共財産、これに準ずる財産の全体的な活用、不要なものは処分し、整理整頓をする。</p> <p>3. 自分が住んでいる和歌山市に‘ありがとう’の気持ちを抱いてもらえるような表示看板設置 マナーの守れる市民教育（表示看板設置）</p> <p>4. 市街地を流れる河川（内川）沿い周辺の都市美化</p> <p>市街地の廃墟の原因は「調整農地が安く買うことが出来るから、家を建てる人が郊外に出てしまうからだ。依って、市街地の復活は農地の宅地化を規制したら良い」と言う単眼的理論は全く当を得ていません。</p> <p>何故ならば、</p> <p>1. 市街化宅地と調整宅地の土地単価（建築できる宅地）について、農地の買入れ原価に道路、工事、その他いろいろな費用が乗っかって宅地の価格になっているので市街化も調整区域も単価に大差はありません。</p> <p>2. 購入者は一生の住む場所として「広々として日当たりが良い宅地」に住みたいです。</p> <p>市街地の廃墟については、一義的には市街地にて解決しなければなりません。</p>	<p>館の再配置、和歌山城の周辺整備などにより、まちなかの魅力と利便性の向上による「まちなか居住と中心市街地の活性化」を促進する施策を進めていますが、「まちなかの賑わい創出」に向けた貴重なご意見として承ります。</p> <p>貴重なご意見として承ります。</p>
---	---

<p>‘住みたい魅力’を金を掛けないで作る工夫が大切です。発想を変えれば可能！ 金で解決しようと思えば一兆円以上かかるでしょう。</p> <p>【人口流失の原因は就職先だけではない。知事も市長も和歌山で仕事をしています】</p>	
<p>2. 優良農地の保全のため市街化調整農地の開発基準の見直し</p> <p>優良農地の保全策として行政は「今」なにをしていますか。過去に市街化調整区域の線引きをしましたが、その後優良農地として保全がどれほど出来ましたか、まずは反省を！</p> <p>1. 農業行政について、 専門に農業行政に携わっている人が、和歌山市区域の農地種別、特典を知らない現状？問題が生じた場合は農業委員会任せ？</p> <p>2. 農業委員会について、 和歌山市の農業を「将来どのようにすべきかそれについては今、どうしたらよいか」等考えている委員は？問題が生じた場合は市の職員任せ？</p> <p>3. 今のままでは和歌山市の場合は農地の荒廃化を防げません。 耕作者の制限を緩和しなければ耕作者が少なくなり、益々荒廃農地が増えるでしょう。依って、法の許す限り耕作者の巾を広く（極端に言えば耕作の意志があれば、権利と義務（規則）を厳正にすることによって誰でも農地を取得し、耕作できる）すること。 この場合は農地の荒廃化を防ぐことは、結果としては農地の零細化に繋がることになりませんが、私の回りでは100坪位の農地を耕作したい人がいる。耕作者適格ではないという制限があるために耕作できない人が沢山います。</p>	<p>今回は開発基準の見直しであり、農地転用制度の変更はなく従来どおりです。</p> <p>市行政と農業委員会は分担し、農地種別等については農業委員会が所管しています。市行政では新規就農促進や農業機械導入に対する助成などの経営支援を行い、農業振興に努めています。</p> <p>農業委員会では主に農地法に係る審議、承認、許可などの他、現地での立会や農地パトロール等を行っていますが、これら以外に農業に関連する諸問題や課題が発生すればその都度総会や小委員会（役員会）において協議、検討を重ね、最良の方向性や解決に向けて農業委員全員が尽力しています。</p> <p>農地は農地法によって売買が規制されています。</p> <p>法律の趣旨は、産業としての農業を守り発展させることにありますので、家庭菜園としての土地を農地として購入することは制度上できないことになっています。</p>

	<p>優良農地の保全を真剣に考えるならば、耕作したいと希望している人々の願いを叶えることが大事だと思います。老後の楽しみ、健康の副産物も生まれます。</p> <p>4. 調整農地を宅地にした場合、造成、道作り、その他いろいろな費用は業者負担です。</p> <p>固定資産税その他に掛かる税金の大幅アップにも繋がっています。</p> <p>都市計画に携わる職員の人たちに一言「総論の学力不足 各論学力優秀」</p> <p>「そこに住み、生活をしている者のために」実のある指導をお願い！</p> <p>購入者は一生の住む場所として「広々として日当たりが良い宅地」に住みたいです。</p> <p>この願望を一方的目線による規則によって禁止することは悪法です。</p> <p>この度の「市街化調整区域の開発基準の見直し」について『先にありき』の単眼の発想ではなく、現在の都市計画の用途地域並びに市街化区域、市街化調整区域の土地の現況の細部をしっかりと調査し、時間を費やし、熟知した上、自信を持って推進してほしいと思います。上記、羅列しましたが、言いたいことはまだまだ山ほどあります。私も土地建物取引業者として、土地や建物の仕事に携わり、未だ一線で仕事を続けています。</p> <p>見て来ました。これからも見えています。</p>	
10	<p>宅地拡散防止と優良農地の保全 調整農地の開発行為の見直し</p> <p>農業従事者も高齢化で後継者が非常に少なくなってきました。その上、農業従事者の子息の学歴も大学校へ進学しなければ結婚相手にされない。和歌山市に大学校は少ないので他</p>	<p>今回は開発基準の見直しであり、農地転用制度の変更はなく従来どおりです。</p> <p>農地は税制上、優遇されています。その理由は、食糧を生み出す農業生産に必要なものであ</p>

<p>府県へ進学します。大学校を卒業しても和歌山市への就職先が非常に少ない。和歌山へ帰ってきて半農半勤務者になっても結婚相手が農業従事者にはならない。それを知り尽くしている両親の農業従事者は農業後継者になってほしいとは言えない。その上農業機械も非常に高額で現一式購入すると約1200万円必要と聞きます。農作業・機械を収める鉄骨の建物は別途費用だそうです。機械購入時の買入れ期間も住宅ローンより短期間になります。そのような田畑を農業従事者が高齢になり耕作できなくなっても廻り全ての農業従事者は購入しないから田畑は耕作放棄地となり雑草が生い茂る事になるのではないのでしょうか？このようにならない方策を和歌山市はどのように考えていますか？私が聞いた最悪の田畑を相続された不在地主（サラリーマン）は田畑を農地法3条売買でしか売れないところでしたが、売却価格を下げてでも売れなくてどんどん下げましたが売れませんでした。雑草が生い茂り隣接の農業従事者には叱られ最終にはお金を渡しその上登記料を支払って所有権移転をすましたそうです。</p>	<p>り、利用目的が限定されているからです。そのため、農地は、宅地等と比較すると資産としての側面は弱いと考えています。農業を営めなくなれば、農業を営む方へ譲り渡すこともあり得ると考えています。</p> <p>農業機械の購入や農業設備の整備費に対する補助制度や低金利の融資制度がありますのでご活用ください。</p> <p>遊休になる農地は、農地中間管理機構を活用し、農業経営面積の拡大や新規に農業を始める農業者に貸し出す制度をご検討ください。</p>
<p>人口が減少する中で、どんどん都市が広がっていくということはいろいろな面で非効率が生じてきています。インフラを新たに整備しなければならない、維持管理しなければならない・・・</p> <p>市街化区域に比べ調整区域に過去何に何円の市民サービスを投資されていますか？開発業者が開発するにつけいろいろな規制の中、道路・上水道・造成工事費等々を考え、開発行為申請して来ました。法律に合致し住宅購入者のニーズに合った単価を供給でき、和歌山市内ということになれば調整区域内しかありません。賢い購入者が色々考えて多少は不便でも身の丈にあった価格のところを購入しています。購入したお客は登録免許税・不動産取得税・消費</p>	<p>都市計画法は、①無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成される、②排水施設の不備により周辺に溢水の被害を及ぼす、③道路が不備なため円滑な交通が阻害され、消防活動に支障をきたす等、それまで都市が抱えていた問題を解決するために昭和43年に成立しました。</p> <p>和歌山市においては、昭和46年に区域区分（線引き）制度を導入しましたが、人口についてはその後も昭和60年までは増加しています。</p> <p>今回の見直しは、一律に市街化調整区域の分譲開発を規制するものではなく、郊外においても鉄道駅や小学校等の周辺を地域拠点と位置付け、緩やかに誘導することで、コンパクトで</p>

<p>税・固定資産税・造成設計業者・造成工事業者・土地家屋調査士・司法書士・各種金融機関・仲介手数料等々の和歌山の各々の人が許可を申請して県民税・市民税を支払って行政に貢献しています。ドーナツ状に市街化が拡大するのを止めるために昭和43年都市計画法が施行された時住宅購入希望者は土地の安価な規制外の区域、岩出町、桃山町、貴志川町で購入し和歌山市の人口が減少しました。和歌山市内で大手の企業が非常に少ない勤労所得が多くない住宅取得希望者の為に急激に規制強化しないでください。</p> <p>市街化が広がり市民サービスが増大しているという言葉ですが市の歳入の固定資産税が増加していませんか。市民が和歌山市外へ出て行くのを止めないと人口が又減少しないのでしょうか？調整区域の開発行為をほぼ禁止しても和歌山市の人口が減少しないで増加するためには？和歌山市は何をどのようにするのでしょうか？お答えください。</p>	<p>便利な地域づくりを行うものです。また、市街化区域においても、まちなかの魅力と利便性の向上による「まちなか居住」を促進し、中心市街地も郊外も便利で暮らしやすいまちづくりを目指しています。</p> <p>周辺市への人口流出については、同様のご意見を複数いただいたことから、「指定集落基準」の継続等、修正を行いました。</p>
<p>鉄道駅周辺300メートルの基準を「原則100メートル内」と改めについて</p> <p>和歌山市民も高齢化が進み高齢者が和歌山市内を移動するためには安価な公共交通機関が必要になるかと思いますが2つしかない公共交通機関の一つである南海バスは既に路線の縮小を始めていますもう一つの公共交通で調整区域を横切っている和歌山電鐵貴志川線の駅付近最初は500メートル迄、開発行為が出来たのに300メートルになり今回は100メートル迄縮小にし、50戸連たん規制され調整区域の新しい住民の増加が認められなく和歌山市内からの乗降客を増やすことを妨げて紀の川市の住民の乗降客増加にすぎり和歌山市は何もせずに和歌山電鐵の営業を妨げ鉄道を廃止にするのか、もしくは営業補償という名の税金投与にするのか、もしくは調整区域の開発行為を認め実際に乗降客を増やすよ</p>	<p>鉄道駅周辺の区域については、「原則100m内」に改める見直しを行いました。</p> <p>これは外延部での虫食い開発を防止し、駅中心部からの開発を促進することにより、連続した道路整備等、より良い地域拠点づくりを誘導するものです。</p> <p>但し、駅周辺の状況により、中心部からの開発が困難な場合には、現行どおり300mまで開発を許容しますので、新規住民や乗降客の減少には繋がらないと考えています。</p> <p>現在、郊外においても集落の分散が進行しており、このままでは拡散した居住者に対して、ゴミ収集や道路・上下水道等の整備、福祉の提供等の行政サービスが非効率化し、結果として市民の皆さまの生活に影響を及ぼすことになります。</p> <p>今回の見直しは、人口減少下においても持続</p>

	<p>うにするのか、どのような計画ですか？</p> <p>調整区域にインフラ整備を新たにしなければならぬ、何をインフラ整備するのですか？維持管理しなければならぬ何を維持管理しなければならぬのでしょうか？非効率になると言っていますが規制強化しても現在有る許可された住宅は減りはしないです。それは行政が申請された開発行為を無条件で許可したものののでしょうか？又開発工事が不良な工事だから維持管理費が多額になるのでしょうか？</p>	<p>可能な行政サービスを実現するために、市民の皆さまが将来に渡って快適に暮せるコンパクトで便利な地域づくりを目指すものです。</p>
11	<p>市街化調整区域における建築物の立地基準見直しについて</p> <p>平素は、当保育園の運営にご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。</p> <p>上記にも記載しております「市街化調整区域における建築物の立地基準見直しについて」意見をいたしたく申し出ました。</p> <p>当保育園の周辺は市街化調整区域であるため、今後園舎の老朽化に対しての建て替え、又は待機児童解消の為の増築を行うことが困難となってしまう事が予想されます。</p> <p>建築基準の見直しに関し、公共性の高い建築物・社会福祉性の高い建築物に関しては、無くてはならないものであるため、建築に関しての基準に当たり、緩和措置を講じて頂きたい、お願い申し上げます。</p>	<p>ご意見については、今回の見直し内容に関するものではありません。個別にご相談いただきますようお願いいたします。</p>
12	<p>今回見直し案に含まれている西脇山口線沿道がある紀伊地区は商圈としては和歌山市中心街よりも岩出市に近接しており、西脇山口線沿道への店舗・飲食店の出店を規制したとしても中心市街区への店舗の誘導には繋がらず、むしろ岩出市への商圈の流出により和歌山市の衰退に拍車がかかるものと予想されます。現にコンパクトシティのモデルケースと持て囃される富山市において、郊外への出店を規制した結果、近隣市町に大型店舗が建設され経済流出に繋がっているのが問題化しています。</p>	<p>本市においても、住宅や店舗等の郊外立地が進み、まちなかの空洞化・低密度化が進行しています。</p> <p>まちなかの賑わい創出のためには、郊外における大・中規模の集客施設となる店舗や飲食店の立地は抑制すべきであると考えています。</p> <p>紀伊地区につきましては、市街化区域も存しており、また紀伊駅や紀伊小学校等の周辺は地域拠点と位置付けています。集客施設については、まちなかや地域拠点に誘導したいと考えています。</p>

	<p>また、西脇山口線の開通により粉河加太線旧道の交通量が減少することが予測され、粉河加太線沿道の店舗の撤退による紀伊地区の商業空洞化が懸念されます。自動車を利用できない高齢者や子供が利用するには24号バイパスは遠く、紀伊地区の市街化区域住人が利用しやすい西脇山口線沿道への店舗・飲食店出店を除外しないよう要望いたします。</p> <p>併せて将来の産業地区化構想についても住環境の悪化が予想されますので廃止を求めます。</p> <p>今回の素案は、いわゆる「川むこう」を犠牲にした中心市街発展政策を進める市行政に疑問を抱かざるを得ない内容であり、藤戸台を開発しながらコンパクトシティをうたうという行政の迷走が浮き彫りにされた感は否めないものではないでしょうか？市庁舎から見える範囲だけが和歌山市ではありません。現在和歌山市郊外に住む者を切り捨てる政策の見直しを切に希望します。</p>	<p>また、日常生活上必要な小規模な店舗・飲食店については、今後も集落内での立地は可能なため、地域住民の生活維持は図れると考えています。</p> <p>西脇山口線の未供用区間については、産業の活性化に繋がる土地利用を促進し、危険性や環境悪化のおそれが少ない事業所に限って立地を許容するものです。</p> <p>このため住環境や営農への影響はないと考えていますが、未供用区間の取扱いについては複数のご意見をいただいたため、再度検討した結果、基準の除外は行わないこととしました。</p>
13	<p>○ 現行の立地基準では、「四季の郷公園を拠点とする土地の区域として、店舗や休憩施設、工房などの用途が立地可能」となっています。活用は少ないようですが、新たな見直し案では、この立地基準は廃止されるのでしょうか。</p> <p>伊太祈曽駅、山東駅周辺地域は、たま駅長効果で、昔では考えられない外国人などの観光客が訪れています。自然や田園環境保全を活かした「わかやましブランド」の一つのエリアとして、地域環境にマッチした店舗や休憩施設、工房などの立地を可能とすることも必要であると考えます。</p> <p>○ また、コンパクトなまちづくりの為、調整区域の規制はやむをえないと思いますが、農業の後継者が減少する中、ますます耕作放棄地が増加していきます。規制だけでは耕作放棄地が</p>	<p>「四季の郷公園を拠点とする観光レクリエーションも目的とする開発行為等」については、今後も継続して認めていきます。</p> <p>当該基準は、自然と農業のテーマパーク「四季の郷」を拠点として、農山村の自然の中で、陶芸、ガラス工芸、竹、炭を用いた工芸などの工房を誘導し、地域資源との調和を図り、地域の観光レクリエーションの発展を目的とするものです。</p> <p>今回いただきました貴重なご意見を参考として、今後更なる観光と文化発展に寄与する土地利用を推進して参ります。</p> <p>現在、担い手不足や耕作放棄地対策として、調整区域内農地での利用権設定事業や農地中間管理事業等で農地の貸し手、借り手の仲介を行い、農地の集約化、流動化を勧めています。</p>

	<p>増加するばかりです。どのように農地の活用を進めていくのでしょうか？</p>	<p>これらの制度を有効に活用した事業を今後も推進して行きます。</p>
14	<p>概要の中に立地適正化計画による誘導として、H28年度都市機能誘導区域制定とありますが、このために市街化調整区域への拡散防止として既存集落基準や指定集落基準が廃止されるようですが、平成27年3月31日で一斉に廃止するとなると、あまりに性急であり、少なくとも1年間の猶予期間を設ける等の対応が必要であると考えます。このパブリックコメントだけでは市民への説明が不十分であり、少なくとも市街化調整区域の各連合自治会単位でも説明会を開催するべきであると思います。</p>	<p>基準改正の施行日につきましては、平成28年7月1日施行としております。</p> <p>但し、「既存集落の基準」については、早期施行による影響を考慮し、平成28年7月1日より基準の厳格化（集落（50戸連たん）内に限る。）を行った上で、平成29年4月1日に全面廃止を行います。</p> <p>このように猶予（周知）期間について修正を行っております。</p> <p>また、市民の皆さまへの説明につきましては、パブリックコメントの他、市街化調整区域を4地区に分けた住民説明会等も実施しております。</p>
14	<p>また、現在市街化調整区域に移り住んでいる若いファミリー層は所得において、和歌山県は近畿の他府県と比較しても圧倒的に低く、市街化区域に住居を新築したくても経済的に断念をせざるを得ない状況にあると思います。この基準撤廃だけを性急に進めると、市街化調整区域に新たに居住することは不可能、市街化区域にも土地が高価で住めなくなり、近隣の岩出市や紀ノ川市への人口流出だけが進行していくことが危惧されます。さらに、それによって岩出市などの地価が高騰すると、比較的地価が安価な泉南市や阪南市といった県外に流出してしまう危険性もはらんでいると思います。和歌山県の「まち・ひと・しごと創成総合戦略」に則って総合的にまちづくりを進めていかれるのでしょうか、市街化調整区域から市街化区域への人口の誘導、和歌山市からの人口流出を抑制する数値目標を明確にさせていただき、5年後・10年後行政評価と責任の所在を明確にするための指標にさせていただきたいと思います。</p>	<p>今回の見直しは市街化調整区域に住む皆さまを全てまちなかに誘導するものではありません。</p> <p>また、一律に市街化調整区域の分譲開発を規制するものではなく、鉄道駅や小学校等の周辺を地域拠点と位置付け、緩やかに誘導することで、コンパクトで便利な地域づくりを行うものです。</p> <p>市街化区域においても、まちなかの魅力と利便性の向上による「まちなか居住」を促進し、中心市街地も郊外も便利で暮らしやすいまちづくりを目指しています。</p> <p>周辺市への人口流出については、同様のご意見を複数いただいたことから、「指定集落基準」の継続等、修正を行いました。</p>

15	<p>①昭和30年頃市駅中心で栄えてたが中央市場が移転により衰退する。また、50年前より再開発等を行政が言っているが、・・・・・・現在に至る。(市、地元熱意なし)</p> <p>②昭和40年頃本町(旧丸正)を中心とした商店街も築栄したが、大型店舗が郊外に出店し、車中心の社会になる。商店主の2世は郊外に転居する。</p> <p>③昭和46年都市計画法が施行され、市街化区域内の宅地化が進みほぼ売却される。宅地が無い状態。</p> <p>④調整区域内の農業は高齢化に伴い(経営面積30~70アール)、農機具も高く(1000万円程度)採算無視の状態。農業後継者はサラリーマンが多く、維持が困難。</p> <p>⑤今迄より農地を規制すれば、市外へ転居する恐れあり、平成元年頃市民は安価な貴志川町、岩出市へ転出された。</p> <p>⑥現在でもコンパクトシティであり、市街化調整区域内都市下水道の整備をして欲しい。</p> <p>⑦農業経営者を困らせないようにお願いします。(自分の農地に子供の家を建築出来るように)</p>	<p>人口減少と高齢化が進むなか、住宅や店舗等の郊外立地が進み、一方でまちなかの空洞化・低密度化が進行しています。</p> <p>本市では、今後の更なる人口減少と高齢化を見据え、まちなか居住と中心市街地の活性化を進めるとともに、郊外(市街化調整区域)においても宅地の拡散は防止しながら、地域の生活拠点を定め、緩やかに集積することで効率的な行政サービス実現し、コンパクトで便利な地域づくりを目指していきます。</p> <p>周辺市への人口流出につきましては、まちなかの魅力と利便性の向上による「まちなか居住」の促進や、郊外においても、既存住宅(空き家)の建替え、鉄道駅や小学校等周辺の地域拠点への緩やかな誘導により、流出抑制は可能であると考えていますが、同様のご意見を複数いただいたことから、「指定集落基準」の継続等、修正を行いました。</p> <p>今回は開発基準の見直しであり、農地売買・農地転用制度の規制強化はなく従来どおりです。</p>
----	--	---