

中標津都市計画（用途地域等）の見直しについてに対する意見募集結果

◆はじめに

「中標津都市計画（用途地域等）の見直しについて」について、町民の皆様から寄せられたご意見を下記の通り公表いたします。貴重なご意見をお寄せいただきありがとうございました。

◆ご意見の募集結果

【案件名】 中標津都市計画（用途地域等）の見直しについて

パブリックコメント

【募集期間】 令和4年2月14日（月）～令和4年3月14日（月）

【意見総数】 3件（1人）

【内訳】

【修正】 案を付加・修正するもの	0件	【電子メール】	1人
【既掲載】 既に案に盛り込んでいるもの	0件	【郵送】	0人
【参考】 今後の参考とするもの	0件	【FAX】	0人
【その他】 意見として伺ったもの	3件	【直接持参】	0人

◆ご意見の概要と町の考え方

ご意見の概要と町の考え方は以下のとおりです。

中標津都市計画（用途地域等）の見直しについてに対する意見の概要と町の考え方
（次ページ）

中標津都市計画（用途地域等）の見直しについてに対する意見の概要と町の考え方

町民等の意見の概要	件数	意見に対する町の考え方
P1. 「都市計画の変更内容」 町民意見募集（パブリックコメント）に際しては、私のような無知の町民にも理解できるように、もう少しだけ優しく解説するようにはいかがでしょうか。こちら（町民）が意見するからには、こちらの（町民）に知識、知見があることを前提にし、稚拙な意見や思いを排除したいことは理解しますが、「町民たるもの、町の方針や都市マスは当然として理解している」ことを前提での意見徴収は乱暴（つまり「分からないから意見するな！」ということ）に感じます。	1	【ご意見として伺ったもの】 町民の皆さまに少しでも分かりやすい解説・説明を心がけるよう、ご意見を参考に工夫してまいりたいと思います。
P4. 用途地域は、どう変わるの？「緑町地区」 4ページにある緑町地区（⑦⑧）がそのことだと推測しての意見です。（町道28線道路が分からないです） この地区の用途を見直さなければ、コンパクトな市街地形成が図れないのは何故なのか、見直せばどういう効果でコンパクトな市街地形成が図れるのかを示されると町民にもわかりやすく、意見しやすいと思います。私の知識が不足しており、根拠や意図がくみ取れていなくてトンチンカンな意見であればご容赦ください。 ・当該地区については、白地地域にして「自然環境共生地区」とすることで「大規模な店舗・飲食店等」の建築は規制され、一方で工場・倉庫等の建築は緩和されます。これが適切な土地利用の規制・誘導によるコンパクトで機能的・効果的な市街地形成に資するものなのか疑問です。都市マスや他の何かで、西側地区に拡張しないことでコンパクトな市街地形成を実現するなど決められたのであれば意見の余地はありませんが、同地域の国道272号南側の開発状況を鑑みればこの用途見直しは正しいのか	1	【ご意見として伺ったもの】 緑町地区の用途地域を縮小する部分につきましては、まだ人口が微増であった平成16年に宅地化の兆候が見られたため、道路沿いに沿道系、その奥は住居系の用途地域に編入した経緯がありましたが、その後、開発が進まず未利用地のままとなっています。 今後人口減少を迎えるにあたり、宅地が郊外に拡散することにより、居住者の生活を支える行政サービスの提供が将来困難になりかねない状況が予見されることから、住宅地としての積極的土地利用はしないものとして今回用途地域から除外することを検討しました。 しかし用途地域から除外することにより、土地利用に規制がかからなくなるという矛盾が生じてしまうため、白地地域となるこの地区に「特定用途制限地域」を指定し、建設されることによって周辺が宅地化する可能性のあるものを制限しながら、既存市街地からの移転や町外からの企業誘致の可能性を含めた工業系を許容するなど、宅地化しない誘導を検討しています。なお、この制限にある「料理店」は、建築基準法における「客の接待をして遊興または飲食をさせる営業」という内容ですので、通常の飲食店は建築可能となっています。（法令等

疑問です。 ※繰り返しますが、そもそも意図が違っているかもしれません。その場合は、ご容赦ください。		の基準を引用しているため、わかりにくくて申し訳ありません。) また、西側地区の拡張抑制のご意見につきましては、都市マスの土地利用の方針に基づき、市街地拡大を抑制するため、平成 26 年に「特定用途制限区域」を条例制定し、西側地区を含む市街地の外周を対象にした規制・誘導をしているところです。
P5～6.特別用途地区は、どう変わるの？ 第一種特別工業地区の内容を変更する理由（目的）が資料ではわかりません。 ○住宅系建物の建設を許可するのは何故か。 ○先の南町地区では店舗飲食店の建築を規制するように見直し、一方でこの地区を緩和するのは何故か。 当該地区は東の端の方で、この規制緩和は「市街地の拡大を抑制し、コンパクトな市街地形成を実現する」に相反すると感じる。 ※他の変更については、「～するため」と理由が記載されていますが本件には理由の記載がありません（よね？）。 見落としていたらすみません。	1	【ご意見として伺ったもの】 本件は、計画と現状が乖離していることから土地利用をより円滑にするために変更を検討したものです。 この地区は、以前から住宅が立ち並びながらも一部は工業的土地利用されているなど、混在した地域となっています。平成8年に特別用途地区に指定後、20 年以上経過しましたが周辺住民の生活に支障を与えるような工業施設もなく、また現行の規制に該当するような工場等の立地も見込めないことから、周辺状況及び将来性から鑑みて概ね宅地と判断しました。 現状の土地利用は、隣接する用途地域（第一種住居地域）と大きな変わりはありませんが、同一にしまうと、既存の建築物が不適合になるという問題を回避するため、現行の制限を緩和し、住宅系及び一定規模以下の店舗、飲食店を建設可能にすることで検討しているところです。