

市民意見募集(パブリックコメント)結果

「和歌山市都市計画マスタープランの変更及び開発許可制度の見直し」に関するご意見を募集した結果、3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	和歌山市都市計画マスタープランの変更及び開発許可制度の見直し
受付期間	令和5年7月25日～令和5年8月24日
ご意見の件数	3名・3件

■ ご意見の概要と市の考え方

No.	「和歌山市都市計画マスタープランの変更及び開発許可制度の見直し」についてのご意見	市の考え方
1	<p>今回都市計画マスタープラン及び開発許可制度の見直しに当たり、具体的な内容がわかりにくい所がありますが、和歌山市の市街化調整区域における立地基準の主要幹線道路沿道の区域の建築物の用途、立地基準等が非常に厳しく限定的でありすぎると思います。</p> <p>私は不動産業に携わっている中で、市外あるいは県外から和歌山市に進出したい企業から土地の取り纏めを依頼されることが多いですが、市街化区域では企業が求める数千坪から数万坪というまとまった土地が無く、あったとしても高額になります。それ故、市街化調整区域で主要幹線道路沿道の土地を検索するのですが、建築物の用途が事務所、倉庫、研究所、食品工場等に限定されているため、工場や商業施設は不可となり、例えば、用途として規定されている倉庫に照らして物流企業を誘致しようと取り組んでも立地基準の延べ床面積 1,500 m²以下という規制があり、仮に 15,000 m²の土地を手当てしても建物が 1,500 m²以下し</p>	<p>インターチェンジ周辺における広域交通ポテンシャルを最大限に生かした企業立地の推進を図ることで持続可能なまちづくりを進めてまいります。</p>

<p>か建てられないとなると、大きな倉庫が必要な企業にとっては全く意味のない土地となってしまいます。結果、岩出市や紀の川市、泉州などの県外に流れっていくという悔しい思いを何度も経験しています。また、沿道住民からの要望を受け飲食店や食品スーパーを誘致しようにも店舗が立地基準に入っていません。</p> <p>昨今地域間競争が激しくなっている中、和歌山市はこのままでは完全に取り残されていくという危機感を持っています。</p> <p>もちろん乱開発は避けるべきですが、周辺環境や街並みに悪影響を及ぼさないような企業であれば積極的に誘致すべきであると考えます。和歌山市に雇用が増え、人口が流入し、固定資産税をはじめ税収も増える施策として、この立地基準の見直しが最優先課題であると考えます。和歌山市に進出したい企業が進出しやすい環境を整えることが、最高の企業誘致施策であると考えます。</p> <p>少子高齢化が進み、若者の県外流出が続く市の現状を踏まえて、持続可能なまちをつくっていくため、都市計画の見直しに着手されたことに敬意を表します。ぜひこの機会を逃さず思い切った改革案を策定していただきたく思います。我々不動産業者も自身の利益だけではなく、市の将来を見据えたまちづくりに貢献していきたいと思えます。策定の成果を期待しておりますので何卒よろしくお願ひ申し上げます。</p>	
--	--

<p>2</p>	<p>今回のマスタープランの見直しについて、市街への消費の流出防止を大きな理由に挙げられているが、既にモータリゼーション、ネット・スマホの普及・進化は物を買うという行動を多用化させ、中でも低価格の大規模小売店は圧倒的な集客力を誇っている例が多い。事実、和歌山市民、県民が大阪南部の大規模小売店舗に買い物の行っているという話を聞いている。その流れを食い止める、逆に和歌山市に人を呼び込むという見直しの趣旨は理解されるどころです。</p> <p>一方、和歌山市の大きな課題である中心市街地の衰退に対し、和歌山市ではこれまで大学誘致、和歌山城ホールの整備、市駅ビルの再開発、けやき通り周辺の再開発、また、城ホールでのイベントや和歌祭 400 年式年大祭、ディズニーのパレードなどハード・ソフト両面で活性化に力を入れてこられ、その結果もあって中心市街地で魅力ある飲食店等が開業するなど、少しずつ賑わいが生まれていると感じています。</p> <p>和歌山市は、この中心市街地の活性化と郊外への大規模誘客施設の整備を予定しているであろう今回のマスタープランの見直しとの整合性をどう考えるのか、どのように両立を図るのかを示す必要があると考えます。</p> <p>まず、市外への消費の流出がどれだけ食い止められるのか、特に大規模誘客施設が県外資本の場合、本当に流出防止になるのか、市内の事業者の利益増進に繋がるのか、また中心市街地の消費にどのような影響を及ぼすのかについて明確な根拠（データ等）を示しての説明を求めます。</p> <p>次に中心市街地にマイナスの影響が生じる場合、その対策はどうするのか考えを示していただくことを求め</p>	<p>今回の都市計画マスタープランの変更は、新規産業地における土地利用方針の改良であり、都市間競争に臨み、多様な市民のニーズに応えられる「きらり輝く元気和歌山市」となるための手段の一つであると考えています。</p> <p>また、様々なご懸念はあると思いますが、まちの顔である中心市街地の活性化を市政の重要課題として引き続き行っていく姿勢に変わりはありません。</p>
----------	--	---

	<p>ます。まちづくりは、行政・市民・民間事業者が一緒になって考える課題です。そのためにもデータの提示と対策についての考えを示していただきたいと思います。</p> <p>土地の有効活用、消費者ニーズという視点に加え、客観的な根拠（データ等）に基づき和歌山市の将来の姿を広く議論すべきと考えます。</p> <p>以上、プランの見直しにあたり、ご検討ください。</p>	
--	--	--

<p>3</p>	<p>市街化調整区域内に存在する既存宅地と優良農地の有効活用による地域活性化策 北東部地域の課題(※山口地区) ○周辺市街地のスプロールの開発の防止と計画的開発の誘導 北東部地域の市街化調整区域内既存宅地の有効利用によるスプロールの開発の防止</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広域連携軸、地域連携軸と位置づけられる地域であり、新たな宅地開発を防止しながら、既に存在している空家と空地(既存宅地)の開発規制(用途等)を緩和することで空地や危険建物を防ぎ、計画的開発と秩序ある地域づくりが可能となる。 <p>また、市街化調整区域内既存宅地は居住地としての歴史があり、過去の天災を経て来た実績がある。</p> <p>○優良農地の保全、営農の確保等による既存農地の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業従事者の減少による空家や既存宅地の開発規制緩和を行い市街化調整区域内、宅地の有効活用が可能となり、新規営農者の住みやすく働きやすい環境を整備することで優良農地の保全、営農の確保等による既存農地を維持する。 ・本年4月農地法の一部改正により農地取得に必要な下限面積要件が廃止され、和歌山市の設定している下限面積も廃止となり、家庭菜園などとしての農地取得なども可能となったため、農地と空家や空地(既存宅地)をセットにした農地と既存宅地の有効活用により既存農地を維持する。 <p>上記方策を実施することで、社会問題化</p>	<p>今回の開発許可制度の見直しは、現状の都市計画法第34条第12号に規定する条例(インターチェンジ周辺)に関して、用途の追加及び和歌山南スマートインターチェンジ周辺を区域へ追加するものであり、既存宅地の活用等を推進するものではありませんが、いただいたご意見につきましては、今後の本市施策の参考とさせていただきます。</p>
----------	--	--

	<p>している危険家屋や荒廃空家、耕作放棄地、既存宅地の空地の雑草問題、市街化調整区域の人口減少問題の解決にも貢献できる。また、既存宅地の規制緩和は、紀ノ川北岸沿いの平坦地での宅地開発に比べ、近年増加傾向にある水害被害の防止対策としても有効である。</p>	
--	--	--