# 新宮町都市計画マスタープラン（案）に対する意見及び意見等に対する町の考え方

| No | 受付日 | 章 | 項 | 号 | 該当ページ | 項目 | 意見及び理由等 | 町の考え方 | 対応 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R8.1.23 | 4 | 2 | (1) | 87 | 土地利用・市街地整備の方針 | d 国道495号とJR鹿児島本線に挟まれた工業地域については、幹線道路沿いの立地性 の観点から、生活利便施設や商・工業複合施設の誘導を図ります。<br>とありますが、工業地域に指定されていることから住宅及び複合施設を作ることもかなわず、生活利便性に反するのでは無いでしょうか？ＪＲに挟まれているものの、国道に面した地域であり、道を挟んで西側は住宅街に面しており、住居としてもしかり、複合施設としての利用価値も高い中で、今後の移転計画も含め住宅系も含めた計画に変える事をお勧めしたい、いや、むしろ、そう変更していただきたいです。<br>車両の通りも多く建替えするにしても工場では無く住宅若しくは複合施設の方がはるかに活性化すると思います。<br>当社の立地箇所が工業系に指定さえていることから、今後工業系の事業所しか営業出来ないのと、当社もそれ以外の営業転換が出来ません。町を出ていくしかできないのです。国道という利便性の良い場所であることから使用用途の緩和をお願いいたします。 | 本町は国道４９５号（旧国道３号）沿線の工業団地の形成を機に周辺土地利用が進み、発展してまいりました。よって、本地区は、昭和４７年度の当初の用途地域決定時点から平成２５年度までの間、工業専用地域として指定され、住居や店舗の建築が制限されていたところです。しかし、本地区背後地域の住宅開発や、JR新宮中央駅開業等による周辺土地利用の変化により、平成２６年に工業環境を維持しつつ、一定規模の商業施設の立地を図ることで、複合的な土地利用が可能となるよう、用途地域を工業地域に変更、併せて緑ケ浜工業地区地区計画を決定し、床面積が1,000㎡以内の物品販売店舗や飲食店の建築が可能となるよう都市計画の変更を行いました。その際、現状の工業環境を保全するため、地権者のみなさまからの御要望、周辺住民や事業所のみなさまの御意見を伺ったうえで、住宅の建築を制限しております。<br>　このような経緯を踏まえますと、現段階において直ぐに都市計画を変更することは困難であると考えます。しかし、土地利用の制限を緩和することについて、一定の連なった面的区域での地権者多数の合意があること、また、周辺住民や事業所のみなさまの合意があれば、将来的に都市計画の変更を検討することは、可能であると考えます。<br>　よって、新宮町都市計画マスタープラン（案）P87(ｲ)dを次のとおり変更することとします。<br>「国道 495 号沿線及び同路線と JR 鹿児島本線に挟まれた工業地域については、幹線道路沿いの立地性の観点から、生活利便施設や商・工業複合施設の誘導を図ります。なお、土地利用の変化や地権者等の意向を踏まえ、地区計画の変更を検討します。」 | 一部反映 |
| 2 | R8.1.26 | 4 | 2 | (1) | 87 | 土地利用・市街地整備の方針 | 『「生活利便施設や商・工業複合施設の誘導を図ります」とあるが、この文面では住居等への言及がなく、今後の立地上の適正活用を鑑みて、「住宅系」も含めた計画に変えて頂きたい』 | 本町は国道４９５号（旧国道３号）沿線の工業団地の形成を機に周辺土地利用が進み、発展してまいりました。よって、本地区は、昭和４７年度の当初の用途地域決定時点から平成２５年度までの間、工業専用地域として指定され、住居や店舗の建築が制限されていたところです。しかし、本地区背後地域の住宅開発や、JR新宮中央駅開業等による周辺土地利用の変化により、平成２６年に工業環境を維持しつつ、一定規模の商業施設の立地を図ることで、複合的な土地利用が可能となるよう、用途地域を工業地域に変更、併せて緑ケ浜工業地区地区計画を決定し、床面積が1,000㎡以内の物品販売店舗や飲食店の建築が可能となるよう都市計画の変更を行いました。その際、現状の工業環境を保全するため、地権者のみなさまからの御要望、周辺住民や事業所のみなさまの御意見を伺ったうえで、住宅の建築を制限しております。<br>　このような経緯を踏まえますと、現段階において直ぐに都市計画を変更することは困難であると考えます。しかし、土地利用の制限を緩和することについて、一定の連なった面的区域での地権者多数の合意があること、また、周辺住民や事業所のみなさまの合意があれば、将来的に都市計画の変更を検討することは、可能であると考えます。<br>　よって、新宮町都市計画マスタープラン（案）P87(ｲ)dを次のとおり変更することとします。<br>「国道 495 号沿線及び 同路線とJR 鹿児島本線に挟まれた工業地域については、幹線道路沿いの立地性の観点から、生活利便施設や商・工業複合施設の誘導を図ります。なお、土地利用の変化や地権者等の意向を踏まえ、地区計画の変更を検討します。」 | 一部反映 |
| | | 3 | 6 | (1) | 64 | 土地利用の方針 | また、本件において、マスタープランに対するパブリックコメントを募集していることから、特にマスタープランに対する意見であれば、その内容について制約等はないものと解し、したがって、以下の点についても指摘させて頂きます。<br>「工業系」に関する以下の記載に対して、後記の通りコメントを付する。<br>（赤字）<br><br>「産業振興策等と連携しながら、本町の立地条件を活かした都市型産業、物流施設の立地など、工業・物流機能の強化を図る一方、周辺環境との調和を図るための敷地内緑化等の環境整備を進め、良好な操業環境の維持・向上を推進します。<br>また、三代地区の災害支援活動拠点市街地には、災害発生時の防災活動拠点と連携する工業・物流施設の立地を目指します。」<br><br>工業系においては、周辺環境や操業環境などの変化から用途の変更を希望する事業者も生じているが、用途制限などから土地の有効活用が図られない等の問題が生じている。<br>そこで、用途制限の緩和などを行い、周辺環境に沿った土地利用を図ることで、新たな産業等の創出を図ることが重要である。 | ここでは、方針を記述しているため、問題や課題等を記述することは、構成上適当ではないと考えます。なお、いただいた貴重なご意見等を踏まえ、前述のとおり、P87(ｲ)土地利用・市街地整備の方針dに反映させていただきます。 | 参考意見 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | R8.1.28 | 4 | 2 | (1) | 87 | 土地利用・市街地整備の方針 | ○提案の趣旨<br>本提案は新宮中央駅から徒歩１０分圏内に位置する工業地域について、周辺の土地利用状況及び将来的な町づくりの方向性を踏まえ、用途地域を工業地域から準工業地域、もしくは、現状の建築物用途制限の特例措置の緩和を検討いただきたく、提案するものです。当該エリアは鉄道駅に近接し、住宅・商業・業務等の多様な都市機能の集積が期待される立地条件を有していることから、現行の工業地域指定では土地の利用の柔軟性が十分に活かされていない状況にあります。<br>○対象区域の概要<br>所在地：新宮中央駅前徒歩10分圏内<br>現行用途地域：工業地域<br>交通条件：JR新宮中央駅に近接<br>周辺環境：・駅利用者の増加<br>・住宅、商業施設の立地が進行<br>・工業立地としての需要は限定的<br>○現状の課題<br>①土地利用のミスマッチ<br>駅前立地であるにも関わらず、工業地域指定により住宅や生活関連施設の立地が制限され、土地の利用が難しい。<br>②駅前空間としての魅力不足<br>駅周辺として求められるにぎわい・利便性・居住性の形成が進みにくい。<br>③将来人口・利用需要への対応不足<br>新宮町の発展や定住促進を考慮すると、工業専用的な土地利用は将来需要と乖離する可能性がある。<br>○用途地域を準工業地域へ変更もしくは建築物用途税源特例措置を緩和する意義<br>①多様な土地利用の促進<br>準工業とすることや、制限緩和することで<br>・住宅、集合住宅<br>・老人介護施設<br>・店舗・事務所<br>・小規模な工場・倉庫<br>などが共存可能となり、駅前にふさわしい複合的な土地利用が実現します。<br>②地域の利便性・賑わい向上<br>生活利便性や事業所の立地が進むことで、駅利用者や周辺住民の利便性向上、地域の活性化が期待できます。<br>③環境・景観との調和<br>準工業地域では、住環境への配慮が前提となるため景観への配慮が進み、周辺住宅との調和が図られます。<br>○行政計画との整合性<br>本提案は<br>・コンパクトシティの考え方<br>・駅周辺の都市機能集約<br>・公共交通利用促進<br>といった都市計画基本理念と整合するものであり、将来的なまちづくり方針に資する内容であると考えます。<br>○提案内容<br>以下についてご検討をおねがい申し上げます。<br>1　新宮中央駅徒歩10分圏内の工業地域について<br>2　用途地域を工業地域から準工業地域への変更もしくは、建築物用途制限の特例措置の緩和<br>3　必要に応じて段階的・区域限定での見直しの検討<br>○おわりに<br>本提案は、地域の将来価値向上と持続的なまちづくりを目的としたものであり、行政・地域・事業者が共にメリットを享受できる内容であると考えます。<br>是非、前向きなご検討を賜りますよう、お願い申し上げます。 | 本町は国道４９５号（旧国道３号）沿線の工業団地の形成を機に周辺土地利用が進み、発展してまいりました。よって、本地区は、昭和４７年度の当初の用途地域決定時点から平成２５年度までの間、工業専用地域として指定され、住居や店舗の建築が制限されていたところです。しかし、本地区背後地域の住宅開発や、JR新宮中央駅開業等による周辺土地利用の変化により、平成２６年に工業環境を維持しつつ、一定規模の商業施設の立地を図ることで、複合的な土地利用が可能となるよう、用途地域を工業地域に変更、併せて緑ケ浜工業地区地区計画を決定し、床面積が1,000㎡以内の物品販売店舗や飲食店の建築が可能となるよう都市計画の変更を行いました。その際、現状の工業環境を保全するため、地権者のみなさまからの御要望、周辺住民や事業所のみなさまの御意見を伺ったうえで、住宅の建築を制限しております。<br>このような経緯を踏まえますと、現段階において直ぐに都市計画を変更することは困難であると考えます。しかし、土地利用の制限を緩和することについて、一定の連なった面的区域での地権者多数の合意があること、また、周辺住民や事業所のみなさまの合意があれば、将来的に都市計画の変更を検討することは、可能であると考えます。<br>よって、新宮町都市計画マスタープラン（案）P87(ｲ)dを次のとおり変更することとします。<br>「国道 495 号沿線及び同路線と JR 鹿児島本線に挟まれた工業地域については、幹線道路沿いの立地性の観点から、生活利便施設や商・工業複合施設の誘導を図ります。なお、土地利用の変化や地権者等の意向を踏まえ、地区計画の変更を検討します。」 | 一部反映 |
| 4 | R8.1.30 | - | - | - | - | - | 同一敷地内で第一種住宅地域と工業地域を有しているため、どちらかに統一（工業地域として使用中）。又は選べる状況を作ってほしい。 | 建築基準法第91条の規定により、建築物の敷地が２の用途地域の内外にわたる場合は、その敷地の全部について、敷地の過半が属する用途地域が適用されます。<br>また、個別具体の都市計画の変更については、具体的な土地利用の方向性が必要となります。そのため、現時点においては、貴重な御意見として参考にさせていただきます。 | 参考意見 |