

「柳井市都市計画マスタープラン（柳井市の都市計画に関する基本的な方針）」案に
対する意見の募集結果について

「柳井市都市計画マスタープラン（柳井市の都市計画に関する基本的な方針）」案に対して市民の皆様から提出されたご意見、これに対する市の考え方及びこの度策定した「柳井市都市計画マスタープラン（柳井市の都市計画に関する基本的な方針）」を公表します。

1 公表する資料

柳井市都市計画マスタープラン（柳井市の都市計画に関する基本的な方針）

2 提出いただいた意見とそれに対する市の考え方

(1) 意見募集期間 令和5年7月13日から令和5年8月14日まで

(2) 意見の件数 1名26件

(3) 意見の内容と市の考え方

項目	意見の内容	意見に対する市の考え方
柳井市の現況と課題	面積の単位表示の統一について ㎡とha表示が混在しています。比較する際に分かりにくく統一してください。 例 100ha=1000000㎡=1k㎡	11ページの図「人口集中地区の面積及び人口の推移」において、DID面積の単位が「k㎡」となっていたことから、「ha」に統一しました。ただし、市全体の面積は、「k㎡」の表記が一般的であるため、6ページの3行目「面積140.05k㎡」は、「面積140.05k㎡(14,005ha)」へ修正しました。
柳井市の現況と課題	10ページの「図 市町村別転入超過数」について、モノクロ印刷した場合に、「2010→2015年」と「2015→2020年」の区別がつかず、改善してほしい。	モノクロ印刷した場合に区別がつくよう、グラフの色の修正を行いました。
柳井市の現況と課題	30ページの3行目で、推移を確認すると、確かに「新設住宅着工戸数は長期的に減少」しているが、近年増加傾向にあります。	令和3年(2021年)及び令和4年(2022年)は、マンションの着工等特殊要因によるものであり、長期的には減少傾向が続くと考えられますので、原案のままとさせていただきます。
柳井市の現況と課題	30ページの「給与住宅」の意味が分かりません。本文に記載してください。 例 ～大部分を占め、社宅や官舎等に該当する給与住宅	「給与住宅」は、「勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅」のことです。 「図 新設住宅着工戸数の推移」の下に注釈を挿入しました。

柳井市の現況と課題	<p>34ページの図について</p> <p>(1) A類型とB類型と記載がありますが、違いが分かりません。</p> <p>(2) 土穂石川がA類型とB類型に分かれている理由が分かりません。どちらが上流、下流ですか。</p>	<p>河川では、水の利用目的などに応じて、AAからE類型を定めています。AA類型が最もきれいな水で、E類型が最もきたない水になります。例えば、A類型ではBODが2.0mg/l以下、B類型では3.0mg/l以下になるように川の水質を管理しています。</p> <p>柳井川、土穂石川ともに、上流側がA類型、下流側がB類型となっています。</p> <p>34ページの図の凡例を、次のように修正しました。</p> <p>八幡橋→上流部、八幡橋 田布路木橋→下流部、田布路木橋 元折橋→上流部、元折橋（本通橋） 柳井大橋→下流部、柳井大橋 積善橋→上流部、積善橋</p>
柳井市の現況と課題	<p>46ページ2行目「将来にわたって住み続けることができる市街地環境を整えていくためには、中心部から郊外に向かって開発規制を強化」する理由の記載がありません。コンパクトシティブ的な考えでしょうか。</p>	<p>中心部から郊外に向かって開発規制を強化する理由は、将来にわたって住み続けることができる市街地環境を整えていくためです。よって、「将来にわたって住み続けることができる市街地環境を整えていくため、中心部から郊外に向かって開発規制を強化し」に修正しました。</p>
柳井市の現況と課題	<p>「市街地環境」の意味が分かりません。説明をお願いします。</p>	<p>「市街地環境を整える」とは、良好な景観形成、多様なライフスタイル、ワークスタイルの実現など、市民共有の優れた街並みを形成することを指します。</p> <p>46ページに、注釈を挿入しました。</p>
柳井市の現況と課題	<p>「市街地」の意味があいまいで分かりません。</p> <p>柳井市にとって、「市街地」とはどの程度の人口密度の地域を指すのでしょうか。</p>	<p>国勢調査の「人口集中地区」の定義と同じで、「人口密度の高い(40人/ha以上)地区が互いに隣接しており、その人口の合計が5,000人以上となる地域」を指します。ただし、人口密度に関係なく、学校・神社・仏閣・運動場等の文教レクリエーション施設、工場・倉庫・事務所等の産業施設、官公庁・病院・診療所等の公共及び社会福祉施設のある地区も市街地に含めます。</p>

<p>柳井市の現況と課題</p>	<p>46ページ「表 課題と方針の整理」の現在策定時点における課題について</p> <p>(1)「市街地では荒廃化(略)が進んでいる」とは、大袈裟な表現ではないでしょうか。</p> <p>変更例 ～が増加して雑草が繁茂し、特に市街地は土地利用のスポンジ化が進み、老朽化し放置された宅地が見受けられる。</p> <p>(2)「世帯数は減少しているが、農地の宅地転用や開発行為が進行している」と、世帯数の減少と、「農地の宅地転用や開発行為」の進行を対比しているが、関連のない別の事象であり、訂正が必要。</p>	<p>現在の柳井市の市街地の中には、空き地、空き家が大部分となり、「スポンジ化」を通り越した地区も存在しており、「荒廃化」という表現は大げさでないと考えます。</p> <p>「世帯数は減少しているが、農地の宅地転用や開発行為が進行している」という記述は、事実に基づく課題を記載しており、「世帯数の減少」と、「農地の宅地転用や開発行為」の進行を対比しているものではありません。原案のままとさせていただきます。</p>
<p>柳井市の現況と課題</p>	<p>46ページ「表 課題と方針の整理」の改定方針に、唐突に「立地適正化計画」により説明が行われている。</p> <p>「立地適正化計画」は、「柳井市立地適正化計画」のことと思われるが正しいでしょうか。「立地適正化計画」の説明をお願いします。</p> <p>また、3ページにおいても、「柳井市都市計画マスタープラン(案)(市総合計画と同じなら2026年まで)」と「柳井市立地適正化計画(2040年目標)」が同じ枠に並べて記載されており、どちらが上位なのか、同位置の計画なのか、両計画の関係性が分からず、記載方法を見直してください。</p>	<p>1ページに「立地適正化計画」は「都市計画マスタープラン」の一部とみなされ、「都市計画マスタープラン」とは上下関係がないことを図に記載しています。</p> <p>柳井市に関係する計画としては、「柳井市立地適正化計画」と「柳井広域都市圏広域立地適正化に関する基本方針」があり、混同を避けるため、本文中の「立地適正化計画」は「柳井市立地適正化計画」へ修正しました。</p> <p>なお、柳井市都市計画マスタープランは、柳井市総合計画の目標年次と異なり、令和22年(2040年)を目標年次としています。</p>
<p>柳井市の現況と課題</p>	<p>「表 課題と方針の整理」の改定方針で、「居住誘導区域」の区域では、と記載し、空き家や空き地の解消対策の区域を限定しているのだが、せめて都市計画用途区域内は積極的に取り組んでほしい。</p>	<p>空き地・空き家の解消は市全体の方針であるため、改定方針を次のとおり修正しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柳井市立地適正化計画において「居住誘導区域」となっている区域では、市街地整備を促進する。 ・空き家、空き地の解消を図る。

<p>柳井市の現況と課題</p>	<p>「表 課題と方針の整理」の改定方針で、「居住誘導区域」以外の区域は市街化を抑制するとされているが、市街化の説明が無く、市街化を抑制するという意味が分からない。</p> <p>「柳井市立地適正化計画」の「居住誘導区域」208haは、市全体面積14,005haの内、指定されている用途地域698haの30%しか占めていない、市のごく少ない限られた区域である。同計画の「居住誘導区域」は、柳井港駅の周辺、柳東小学校の周辺、トライアルといった商業施設の周辺であることが考慮されていない。</p> <p>「居住誘導区域」が「柳井市立地適正化計画」の区域を指すのであれば、同区域境界の内外によって、行政施策を区別することは現実的ではない。</p>	<p>市全体において世帯数が減少していく中、市街化が進んでいくと、インフラ等の維持管理に巨額の財政負担が必要となり、都市の持続ができなくなります。そのため、「柳井市立地適正化計画」により都市機能の誘導や居住誘導を行います。</p> <p>居住誘導区域は、柳井駅へのアクセス性、バス停へのアクセス性、商業施設、医療施設への距離及び下水道整備区域、災害レッドゾーンの状況をもとに定めており、この区域への居住を誘導し、人口密度を維持し、コンパクトなまちづくりを進め、想定される課題に対応するものです。よって、前項のとおり原案を一部修正しました。</p>
<p>柳井市の現況と課題</p>	<p>47ページの10行目「市街地周辺の農地を適切に保全する」とあるが、「市街地周辺」と限定する理由が無く「市街地周辺」を削除すべき。</p> <p>「市街地周辺」に限らず、耕作に適さない農地が遊休農地となっている場合は、農林水産省では非農地へと手続きをするように勧められている。</p>	<p>農地の保全は「市街地周辺」に限定しないため、「市街地周辺」は削除しました。開発行為が進行することにより、耕作に適さない農地が増えている現状がありますので、開発行為を抑制し、耕作に適さない農地を増やさない取組が必要です。</p> <p>非農地への手続は、森林や原野になっていることなど、農地に復元するのが著しく困難な場合であり、遊休農地になっていることのみをもって非農地にするのは適切でないと考えます。</p>
<p>柳井市の現況と課題</p>	<p>47ページの表の「現在」欄で、「開発行為、耕作放棄地の増加等による保水能力の低下により、浸水等の被害が増加」と記載し、開発行為等のイメージを悪く誘導しているが、浸水等の被害は、近年の集中豪雨やその短期間の総雨量の増加に対し、堤防の点検整備や排水対策への推進が不十分であることが考えられ、記載内容が適切ではなく修正していただきたい。</p>	<p>開発行為により、保水能力が確実に低下するため、無秩序な開発行為を抑制すべきと考えます。原案のままとさせていただきます。</p>

柳井市の現況と課題	48ページの表の「20年後」欄で、「農地の開発行為や耕作放棄地の増加等による保水能力の低下により、浸水等の災害リスクが高まる」と記載し、農地転用に対するイメージを悪く誘導しているが、浸水等の災害は、近年の集中豪雨やその短期間の総雨量の増加によることが考えられ、記載内容が適切ではなく修正していただきたい。	開発行為により、保水能力が確実に低下するため、無秩序な開発行為を抑制すべきと考えます。原案のままとさせていただきます。
都市づくりの理念と目標	52ページの5行目の「今後は都市機能の新設整備を必要最低限」と記載されているが、「都市機能」の意味を解説してほしい。 なお、農村の集落においても、出張所及びその近辺の住宅地では、都市的な機能は必要である。	「都市機能」は、「柳井市立地適正化計画」での都市機能を指します。出張所などのある地域拠点においては、保育所、小規模な小売店、診療所、郵便局、小中学校、公民館等は日常生活に必要な施設であると考えます。 一方、誤解を招くおそれがあるため、52ページ5行目の「都市機能」は、「都市施設」へ修正しました。
都市づくりの理念と目標	52ページの10行目の「拡散型都市構造」と「集約型都市構造」の違いとその内容を説明してほしい。	「集約型都市構造」とは、医療施設、商業施設等が住まいに身近なところで集積し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する都市構造のことを指し、「拡散型都市構造」は、「集約型都市構造」とは逆の都市構造を指します。このことは、本文において簡略に説明しているため、52ページ5行目の「都市機能」を「都市施設」へ修正し、53ページに「集約型都市構造」の注釈を挿入しましたが、それ以外は原案のままとさせていただきます。
都市づくりの理念と目標	52ページの17行目の「住」「職」「学」「遊」「医」の文字の内容をそれぞれ説明してほしい。	それぞれ、「住居」「仕事」「学習」「遊び」「医療」を指します。 53ページに、注釈を挿入しました。

都市づくりの方針（全体構想）	57ページの9行目の抑制を図ろうとする「大規模小売店舗等」の等の内容を説明してほしい。	「柳井市立地適正化計画」では、都市機能誘導区域に誘導する施設として、「市役所（出張所除く）、国・県の出先機関」、「総合福祉センター」、「子育て世代包括支援センター」、「店舗面積1,000㎡以上の大規模小売店舗」、「保健センター」、「窓口機能を有する金融機関」、「公立図書館、1,000席以上の固定席を有する文化ホール」を定めています。対象や地域などの具体的な内容は、特定用途制限地域などの指定時に検討しますので、原案のままとさせていただきます。
都市づくりの方針（全体構想）	57ページ「立地適正化計画」は、市の計画を指しているのか説明してほしい。	立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部という位置付けとなっています。よって、本計画の「立地適正化計画」は、「柳井市立地適正化計画」のことを指します。 柳井市に関係する計画としては、「柳井市立地適正化計画」と「柳井広域都市圏広域立地適正化に関する基本方針」があり、混同を避けるため、本文中の「立地適正化計画」は「柳井市立地適正化計画」へ修正しました。
都市づくりの方針（全体構想）	57ページの下から11行目及び58ページ「居住誘導区域」以外は「市街化の抑制」を推進するとされているが、「市街化の抑制」施策の内容について何も説明がないため、計画があいまいで、賛否の判断ができない。	本計画は「都市計画に関する基本的な方針」のため、具体的な内容を示すものではありません。原案のままとさせていただきます。
都市づくりの方針（全体構想）	57ページの下から5行目「開発圧力が高く」の意味が分からない。親切に分かりやすく記載してほしい。	「開発圧力」という言葉は、都市計画用語として使用されており、次々と開発行為が行われ、都市基盤を次々に整備しなければならない状況を指します。「開発圧力が高く」と「大規模小売店舗を始めとする事業所が多数立地し、店舗の周辺に多数の住宅地が開発され、既にDID（人口集中地区）となっている箇所もあります」とで文言の意味が重複していますので、「開発圧力が高く」という文言を削除しました。

都市づくりの方針（全体構想）	66ページの9行目 「(一財)」と省略すべきではないと思います。	「(一財)」から「一般財団法人」へ修正しました。
都市づくりの方針（全体構想）	68ページの13行目 「補助金の上乗せ等の取組を行います」の「取組」は必要でしょうか。「補助金の上乗せ等」以外の取組を検討されていれば、その取組を記載された方が良いでしょう。繰り返しの表現を避け、読みやすく分かりやすい文章に努めてほしい。 例：補助金の上乗せ等を行います。	本文中、「補助金の上乗せ等の取組を行います」は、「補助金の上乗せ等を行います」へ修正しました。
都市づくりの方針（全体構想）	72ページの下から14行目 「市全域にわたって広がる農地や山林については、豊かな自然環境の保全のため、」と記載されているが、そもそも農地は人工物であって自然ではありません。市全域の農地全てを保全・保護及び整備することは不可能です。 変更案：市全域にわたって広がる山林や保存すべき優良農地については、豊かな自然環境を保全するとともに、	優良農地となっていない農地であっても、各地域で各所有者等が保全維持に取り組んでいます。優良農地を保全することのみをもって、豊かな自然環境を保全することにならないと考えますので、原案のままとさせていただきます。
資料編	85ページ【人口集中地区（DID）】の説明に、「市街地地域。」を追加。	国勢調査における定義をそのまま掲載していることから、原案のままとさせていただきます。

柳井市建設部都市計画・建築課

電話 0820-22-2111（内線232）

FAX 0820-23-5699

Eメール toshikeikaku@city-yanai.jp