

土地利用制度（計画・条例等）の改定素案に関する意見対応  
 (1) パブリックコメントの主な意見とその対応

資料1

	区分	意見	意見に関する補足	回答・方針（第2回審議会後）	資料該当箇所
1	①用途基準について	新屋敷地区の⑥里山空間保全活用地域においては、野菜・果実を中心とした耕作地域として活用し、建築物の建設（新築・増築）は禁止する	新屋敷自治会では、池田町発展ため昨年度のワイナリー建設等に協力してきましたが、新屋敷地区に限られた⑥里山空間保全活用地域で、これ以上の事業所等を建設されると農作物の耕作地ではなくなり、また里山も景観や環境保護も困難になると考えられます	⑥里山空間保全・活用地域の○と△に注13をつくり「里山空間保全・活用地域においては、土地利用調整協議書を提出する前に関係自治会の同意を得ること」と記載します	資料2 P8-9 リ
2	①用途基準について	洪南地区の⑥里山空間保全活用地域について、開発案件が出た時は、自治会と協議する旨の文言を加えてほしい 例「洪南地区は原則として農村振興地基本計画（池田町東部地区）に位置付けられた施設を作ることはいできない、但し施設を作りたいと希望するときは事前に自治会と協議を行うこと」	当初の口頭の約束から約30年経過しており、施設を建てることを全く拒絶することではなく、弾力的に考え、施設を作りたいと希望する者が出たときは、自治会と協議するという文言を追加していただきたい		資料2 P8-9 リ
3	①用途基準について	①市街地形成地域に豊町の一部農地の一角を市街地形成地域に編入することに納得がいかない	豊町のテニスコート、野球場周辺の①市街地形成地域には現在住宅が4～5件建っていた。豊町の住宅の続きとして①市街地形成地域に変更するというのは当てはまらない。アンケート結果のまとめにある「まちなかを中心に低未利用地への対応が土地利用上の大きな課題となっており、将来的に維持管理や処分に困る土地・建物の増加も見込まれる」の解決策になっていない	町長公約のコンパクトシティ実現に向け、素案のとおり変更を考えています	資料2 P2-3 イ
4	①用途基準について	和合団地北の農地を④田園環境活用地域に編入する理由が分からない、アパートや分譲住宅を建てる用地の拡大確保が強く求められているのか		町長公約のコンパクトシティ実現に向け、素案のとおり変更を考えています	資料2 P2-3 ロ
5	①用途基準について	土地利用区分等を明確に定めようとしても、過去に路地太陽光発電所、防葉ネットなど時代のニーズとこの規制があてはまらない問題が必ず出てくる、相談しても「土地利用計画に載っていない」というだけで、スルーされてきてしまった経過がある、その場合、町職員だけで判断することのないよう、審議会を開催するなどして何らかの公式な町民合意ができるよう条例上に明記することを求める		明記のないものは、類似する区分に準じるものとし、判断が困難な場合は条例に基づき審議会に意見を聞くこととなっています	
6	①用途基準について	RVパーク（キャンピングカー等の車中泊駐車場）を用途の小区分に明記を	過去の町議会一般質問において町でRVパークの設置が決定している。現在、9つの土地利用地域があるが、その他（注4）の駐車場に該当するのか、不明確である RVパークを明確にして、①、④、⑤、⑥、⑦の区域で△とし、その都度審査等を行うことが望ましいと考える	用途基準表の小区分の商業施設の欄に新たにキャンプ場を設け、④⑤⑦⑧で開発可能とします なお、町がRVパークを設置することは決定事項とは認識しておりません	資料2 P8-9 ル

	区分	意見	意見に関する補足	回答・方針（第2回審議会後）	資料該当箇所
7	②将来構想路線関係	道路計画から松川村細野への橋の整備を廃止するとある、市街地から外れているためとのことだが、鉄道駅の存在しないこの町にとって周辺市町村とのアクセスの良さは重要となる、周辺市町村とのアクセスに関してどのように考えられているのかが気になった		構造上実現の可能性が限りなく低いため除外します	資料2 P6-7 ハ
8	②将来構想路線関係	林中と松川村細野を結ぶ橋と接続道路については、糸魚川連絡道路が松川村内にICができる可能性がある、北細野へのアクセスも向上し大糸線利用促進にも繋がるので計画は残すべき、橋等については、糸魚川連絡道路への池田町からのアクセス道路として県へ要望するのがよいと思う		構造上実現の可能性が限りなく低いため除外します	資料2 P6-7 ハ
9	②将来構想路線関係	3. 2道路整備の方針について、将来構想は残すべきである	どのような経過で廃止になったのか不明確である、東西方向の林中及び細野間の道路については松糸道路との関係もあるが、近々に整備されることはなく、将来構想としては残しておくべきである（目先の考えだけではまちづくりはうまくいかない100年先を見据えた構想を） また、昨今の異常気象の点からも、高瀬川の堤防強化とともに堤防幅が広がり、自動的に左岸堤防が複線化になる可能性もある、将来構想として残しておくべきである	構造上実現の可能性が限りなく低いため除外します	資料2 P6-7 ハ・ニ
10	②将来構想路線関係	路線①町道207号と高瀬川左岸道路の一部を利用して五丁目信号まで延伸させる	南北方向の幹線道路の複車線化を図るとともに市街地街なか一帯の安全を確保し、病院・役場などへの施設へのアクセスを良くするため	現在のところ特に計画はありません	資料2 P6-7 ホ
11	③産業創出候補地区について	産業創出候補区域からA2を除外することは当然だと思う、④田園環境活用地域に変更する理由、会染西部ほ場整備非農用地というのがわからない、可能であれば③田園環境保全地域のままにしておいてほしい	田園の保全・継承を進めてほしい	③田園環境保全地域ではほ場整備による非農用地(約4ha)の有効な活用ができないため、 ④田園環境活用地域に変更します	資料2 P2-3 ヘ
12	③産業創出候補地区について	産業創出候補区域A5及びA6について景観に配慮し再考を求める	クラフトパークからの景観は誰もが大切にすべき池田町の宝である、産業創出候補区域として、再考願いたい。また、A6についてはさらに拡大している、近隣住民から強く直接要請があった	ほ場整備との整合性などから今回の改定素案でA1とA2の産業創出候補区域が指定解除の予定となっています その場合、産業創出候補区域がA3エリアのみとなってしまい、企業進出のニーズにも対応できる一定区域の面積確保のためにも、A6地域に2.5haを加え、2ヶ所削減分の補てんとします	資料2 P2-3 ト・ヘ P4-5 チ
13	④環境維持の活動に対する住民協力について	⑥里山空間保全活用地域の事業者は地区の環境整備活動に率先して協力すること	⑥里山空間保全活用地域は北アルプスや田園風景を望める良好な環境となっている。ある自治会では毎年数回環境整備活動を実施しており、この地域で事業を営む事業者がこうした活動に協力することが当然の義務と言える	改定素案の条例第5条第2項の内容は事業所にも協力をお願いするものです	資料2 P10 フ
14	④環境維持の活動に対する住民協力について	池田町の土地利用及び開発指導に関する条例第5条第2項の追記に反対	高齢化が進行中の中、自分の土地の管理すら厳しくなっており、今後この状況が更に広がると思われるなか、公有地の維持管理活動への協力義務は過酷である、高齢者にも住みやすい町であり続けてほしい	町としても近年財政的な制約があるなかで、公有地の環境を十分に維持・管理しきれない現状があります 義務ではなく、あくまでもできる範囲で、公園や沿道の草取りなどに対し、その公有地の受益者となる方々（住民や町内で事業を営む方、町内に土地や建物を所有されている方など）に協力を求めていきたいと考えています	資料2 P10 フ

	区分	意見	意見に関する補足	回答・方針（第2回審議会後）	資料該当箇所
15	⑤その他	住民アンケートの「(6)総括・まとめ」について第2項（まちなかを中心に…）に「未低利用用地への対応」だけでなく、現在そして将来的に維持管理や処分に関する耕作している農地、すでに耕作放棄している農地をどうするかも課題である旨表現すべきと思う	アンケート問14で将来維持管理に困る土地建物の回答数で「宅地・建物」について「農地」となっており、町としても対策を講ずべきテーマ、せっかくお金をかけ、町民の意向を聞いたのだから、アンケート結果を活かした計画にすべきである	宅地は空き家バンク、遊休農地は中間管理機構などの制度を活用して取り組んでいます	
16	⑤その他	電気柵や農業用防薬ネット（防除ネット）についての規制（基準）を制定すべきである	景観や安全上の観点から色や範囲などについて一定の基準を作り、規制すべきである（破損後の処理などについても）鶴山地区の防薬ネットについては現在の土地利用計画では想定されていなかったため、庁内で課を超えた十分な協議が行われなかった経緯がある 国の基準を重視するのか、景観を重視するのか曖昧な点もある。現条例の第21条（6）屋外広告物の規制のとおり、高さと共に表面積で規制すべきである。もちろんポールの色やネットの色についても規制する必要がある	工作物の扱いとなり、高さ13m以上のものに対して規制しております	

（2）第2回審議会での追加的な意見とその対応

	区分	意見	意見に関する補足	回答・方針（第2回審議会後）	資料該当箇所
17	既存不適格物件(※)への対応について	既存不適格物件への対応については、基準が定められていないため、条例に明文化すべきである	既存建築物等の増改築は床面積で1.5倍まで許容しても問題はないのではないかと	既存不適格施設については同一用途（小区分）で、かつ、敷地拡張を行わない場合に限り、既存の建築物等の床面積の1.5倍までは「○」とみなすこととします	資料2 P8-9 ラ 資料2 P11-12 ヨ・タ
18	既存不適格物件への対応について	⑥里山空間保全・活用地域で農業関連施設や物置・倉庫などその他の用途以外はすべて×となっているが、同地域内にある既存の住宅（古民家）などをカフェなどに用途を変えて利活用できるようにしてほしい		⑥里山空間保全・活用地域は農業振興を重視した地域のため、用途変更は認めない考えです	

※既存不適格物件  
土地利用制度施行前(平成23年9月以前)に建築され、現在の用途基準表で立地不可となっている用途の建築物