

第1号議案 東広島都市計画区域区分の変更に関する意見書の要旨

意見書数 1通 2名

意見書の要旨	件数	人数
1 市街化区域への編入に関する意見 (1) 令和6年12月提出の意見について 対象の土地について、現時点において、合意に至る具体的な出店希望がないことから、市街化区域への編入を撤回してほしい。	1	2

東広島都市計画区域区分の変更に関する意見書に対する事務局の考え方

意見書に対する事務局の考え方
1 市街化区域への編入に関する意見 (1) 令和6年12月提出の意見について 市街化区域への編入については、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域としております。 対象の土地については、小売店舗の立地を前提とした要望を踏まえ、市街地の形成が確実と考えておりましたが、当該意見書提出により、市街地の形成に期間を要する見込みとなったことから、案を変更し、市街化区域編入予定箇所に含めないこととしました。なお、変更素案の提案を行う東広島市も同様の意見であることを確認しております。

第1号議案 東広島都市計画区域区分の変更に関する意見書の要旨

意見書数 1通 3名

意見書の要旨	件数	人数
2 市街化調整区域への編入に関する意見 (1) 令和6年12月提出の意見について 市街化区域内に所有している土地について、次の点を踏まえて、市街化調整区域にしてほしい。 ○対象の土地はハザードエリア 2017年7月の西日本豪雨で被災した地域であり、2箇所の土砂災害警戒区域が重なっており、市街化すべき土地ではない。 ○計画の不合理性 同じ集落であるにも関わらず、西隣りの家は農家ではないのに市街化調整区域に指定されており、農家である対象の土地が市街化区域であるのは不平等である。	1	3

東広島都市計画区域区分の変更に関する意見書に対する事務局の考え方

意見書に対する事務局の考え方
2 市街化調整区域への編入に関する意見 (1) 令和6年12月提出の意見について 市街化区域の当初決定にあたっては、既成市街地やこれに接続した区域、市街化の進行している区域など、土地利用状況や建物の連たん状況等を勘案して定められたものと考えております。 今回の区域区分の見直しにあたり、市街化調整区域に編入する場合は、市街地の形成が見込めない土地の区域や、土砂災害の発生の恐れのある区域として「土砂災害特別警戒区域」が含まれる区域を対象にすることとしております。 対象の土地は、現に宅地として都市的土地利用がされていること、東広島市立地適正化計画で居住誘導区域に設定されていること、1箇所の土砂災害警戒区域が指定されているものの土砂災害特別警戒区域は含まれないことから、市街化調整区域に編入しないことが適当であると考えており、変更素案の提案を行う東広島市も同様の意見であることを確認しております。 なお、対象の土地を含む周辺地域について、今後の宅地化の進行状況など、土地利用の変化を考慮しながら、東広島市と連携し、区域区分の変更を検討することとしております。 ※令和6年4月25日に土砂災害警戒区域の指定変更が告示されており、対象の土地に関して、2箇所のうち1箇所が区域指定解除されております。

第1号議案 東広島都市計画区域区分の変更に関する意見書の要旨

意見書数 1通 3名

意見書の要旨	件数	人数
2 市街化調整区域への編入に関する意見 (2) 令和7年4月提出の意見について 市街化区域内に所有している土地について、固定資産税評価額が、前年よりも高額になり、生活がさらに困窮しているため、市街化調整区域に編入してほしい。または、特定保留区域にしてほしい。 なお、同一道路に面する隣家の宅地は市街化調整区域に指定されており、土地評価額は対象の土地より低い。	1	3

東広島都市計画区域区分の変更に関する意見書に対する事務局の考え方

意見書に対する事務局の考え方
2 市街化調整区域への編入に関する意見 (2) 令和7年4月提出の意見について 今回の区域区分の見直しにあたり、市街化調整区域に編入する場合は、市街地の形成が見込めない土地の区域や、土砂災害の発生の恐れのある区域として「土砂災害特別警戒区域」が含まれる区域を対象にすることとしております。 また、特定保留区域は、計画的な市街地整備の実施の見通しがあり、市街化区域とすることが妥当とされる地区のうち、市街地の形成に相当期間を要するなどにより、市街化区域への編入要件が整っていない地区を位置付けるものです。 対象の土地は、現に宅地として都市的土地利用がされており、また、土砂災害特別警戒区域は含まれていないことから、市街化調整区域、または、特定保留区域に編入しないことが適当であると考えており、変更素案の提案を行う東広島市も同様の意見であることを確認しております。