

「米沢市都市計画マスタープラン及び米沢市立地適正化計画」市民説明会 質疑応答集（要旨）

於 令和2年11月 9日（月）午後7時～	置賜総合文化センター
10日（火）午後7時～	西部コミュニティセンター
12日（木）午後7時～	南部コミュニティセンター
13日（金）午後7時～	東部コミュニティセンター

【届出制度について】

Q 例えば、居住誘導区域外で届出対象となるアパートを建てるとした場合、届出さえしておけば建築は可能になるのでしょうか。それとも行政から何らかの指導があるのでしょうか。

A 届出制度上で建築を制限することはありませんが、市が、居住誘導区域内または都市機能誘導区域内における住宅等・誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認める場合においては、必要な勧告を行う場合があります。この場合、市は、誘導区域内の土地の取得についてあつせん、その他必要な措置を講じるよう努めるものです。

Q 居住誘導区域外で、1棟ずつ建設し、結果として3棟以上になった場合、届出は必要でしょうか。

A 宅地分譲に伴う開発行為で、3つ以上の敷地に区画する場合は届出の対象となります。また3棟以上の建築行為を行うといったケースは、主に「建売住宅」が多いかと思いますが、この場合は届出の対象となります。なお、「1棟ずつ建設」する際に、多少の時差が生じるということかと思いますが、あらかじめ計画されている場合は、届出の対象となります。

なお、3つ以上の分譲地を別々の個人が購入し、それぞれに居宅を1棟ずつ建築するという場合、条件付分譲などで建築会社が同一であっても建築の届出は不要になります。

Q 3区画に分譲する場合で、そのうち1棟か2棟について予定建築物の用途が定まらない場合、届出は必要になるでしょうか。

A 2戸が居宅用の分譲で、1戸が事業用の分譲といったケースが想定されますが、当該計画が明確である場合、2戸の居宅用部分が1,000㎡を超えない範囲において、届出の必要はありません。また、居宅用や事業所用などの用途を明確にしないで3区画の宅地分譲を行った場合、当然に、事務所（居宅併用でない）が建設されることもありえるわけですが、この場合、3区画すべてに居宅が建築される可能性に着目して、この宅地分譲に関する開発行為を届出の対象とします。なお、これらを含めて、届出対象になるかどうか不明な場合がありますら、事前に市にご相談いただければと思います。

Q 12月1日公表時点からの届出が必要なのでしょうか。

A 12月1日からの運用となるため、12月1日以降に着工する行為が届出対象となります。また、着工の30日前までに届出が必要となりますことから、既に届出の受付を開始しております。具体的には、12月1日着工であれば、11月1日までに届出をお願いするものです。

Q 届出様式はどのように入手すればよいでしょうか。

A 市ホームページに様式を掲載しています。「米沢市 立地適正化計画」と検索してください。なお、市の担当窓口でも紙ベースでお渡しすることが可能です。

Q 届出に当たっては、事前に相談したほうがよいでしょうか。

A ご相談いただければ間違いのないと思います。

Q 誘導区域の詳細を確認できる図面はありますか。

A 市ホームページに図面を掲載しています。なお、現在掲載しているものは概略図になりますが、今後、2,500分の1サイズの地図を掲載する予定です。

【誘導区域について】

Q 立地適正化計画では、都市化する区域と、そうでない区域を、規制によって明確化するということでし

ようか。

- A 今回新たに設定する「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」に基づく規制はありません。また、現行制度上の「用途地域」などの建築制限等はこれまでどおり変更ありません。では、なぜ新たに「誘導区域」を設定したのか、ということになります、「持続可能なまちづくり」を実現するための誘導施策等の取組範囲を明確にするため、ということになります。

Q 居住誘導区域において、用途地域上の規制が居住誘導の足かせになるような場合、建蔽率や容積率を緩和することは考えていますか。

- A 居住誘導区域の設定によって、新たに建蔽率や容積率を設定することはなく、あくまで、用途地域による規制が基本となります。なお、用途地域の規制を緩和するかどうかについては、今後の居住の集約や誘導の状況を見ながら、必要に応じて変更していくものと考えておりますが、現時点においては、具体的な計画はありません。

Q 誘導区域への居住や都市機能の誘導に当たっては、「インセンティブを講じる」という説明がありました。具体的にはどういったものがあるのでしょうか。

- A 例えば、誘導区域内にある空き家・空き地を利活用・除却等を行う場合においては、一定の上乗せ補助を行うことを予定です。なお、直接的なインセンティブとは言えませんが、今後、誘導区域内での生活サービス施設等が維持・充実されていくという方向性においては、当該誘導区域内に居住することで得られる生活利便性の向上が期待されるものと考えています。

Q 誘導区域外での住民サービス、インフラ整備等を控えていくなどの考えはありますか。

- A 地域拠点を維持し、中心拠点との相互連携を進めていくという将来都市構造の観点において必要なインフラ整備等は行っていくべきものと考えています。なお、使用頻度が低くなった道路を廃止したり、除雪路線から外すといったことなどは考えられるところです。なお、誘導区域外において、市が意図していない開発によって、結果として、新たに市の投資や維持経費が必要になる状況は避けたいと考えており、そういった点を踏まえて、例えば、「区域外の開発道路は市道として認定しないことが可能かどうか」等、現在、検討を進めているところです。

基本的には、人口が減少しても、その地域に暮らす住民がいる限り、道路や水路等のインフラや、水道等のライフラインの維持等、市が行うサービスは行政の責務として継続して行われます。ただし、今後、更に人口減少が進み、税収が減少していった場合でも、維持が必要なインフラやライフラインが今と同規模ということになれば、行政サービスの低下は十分に予想されることです。将来にわたって持続可能なまちとして歩みを進めていくためには、市民・行政が一体となって更に知恵を絞っていくことが求められます。

【その他】

Q 農業振興地域の規制が緩和されるといった可能性はありますか。

- A 例えば、窪田地区の農地については、現行の都市計画マスタープランでは、「今後も農業的土地利用を基本とする」とし、都市的土地利用を制限する方針でしたが、新たな計画では、東北中央自動車道が開通しインターチェンジ周辺の開発ポテンシャルが高まっていることを踏まえ、「周辺の農業的土地利用と調和を図りながら、計画的な産業的土地利用を検討する」とし、市民の公益に資するものであれば、農業振興地域の除外や開発の検討の対象にすることができるよう改訂しました。ある程度範囲は限られますが、農業振興地域の規制を緩和する可能性について位置付けしたところです。

Q 個人的な考えとしては、米沢市での生活上の最大の問題点は雪です。集中的な投資の対象としては雪が一番なのではないでしょうか。

- A 市民満足度調査などの結果を見ますと、常に最上位の課題として挙がってくるのが雪対策です。当然ながら、市の重要な課題のひとつであり、居住の誘導にも大きく関わる問題であると認識しています。近年では、克雪、利雪を含め、冬期間においても雪の影響を極力少なくし、円滑な市民生活の実現を目指して、雪対策総合計画を策定したところです。計画に基づき、様々な研究を行いながら引き続き対策を進めていきたいと考えています。