

**1 下記の日程で説明会を開催しました。**

第1回 令和6年11月19日（火）

第2回 令和6年11月23日（土）

第3回 令和6年12月7日（土）

**2 下記の関係者に説明会の開催案内及び結果報告をしました。**

目久美町自治会、道笑町三丁目自治会（自治会回覧）

都市計画を変更する区域内にある土地・建物所有者（郵送）

**3 説明会の結果、異存なし。説明会でのご意見とそれに対する市の考えは下表のとおりです。**

| 番号 | ご意見                                                             | 市の考え方                                                                                                                                                                                  |
|----|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 緩和によりどのくらいの高さの建物が建つようになりますか。                                    | 敷地面積に対する計算となるので一律に何mとは言えませんが、例えば米子駅南側の7階建てのマンションの容積率が200%とすると、容積率が300%に緩和されると更に3階くらい高くなるイメージです。<br>久米町にあるホテルが9階建てですので、あれくらいの高さのホテルが建つ可能性があります。                                         |
| 2  | 用途地域は準工業地域のままですが、商業的な利用は可能ですか。様々な店が出店できますか。                     | 準工業地域は、商業・住宅・工業系のものが概ね建てられます。建てられないものとしては、工業地域で建設されるような本格的な工場や、風俗店などがあります。                                                                                                             |
| 3  | 容積率と建蔽率が緩和されると、現在既存不適格となっている物件が既存不適格から免れることになるのでしょうか。           | 現在の基準を超えて建築されている理由にもよりますが、緩和後の基準により適法状態となることは考えられます。<br>※既存不適格の物件…建築後に法律が改正されるなどして法に適用しなくなったもの                                                                                         |
| 4  | 規制緩和により土地の流通性が高まると、固定資産税や相続税が上がる可能性がありますか。                      | 税金が上がる可能性はありますが、今回の規制緩和だけをもって土地の評価を行うものではないため、（土地の形状や地目などに変更がなければ）大幅に増額になることはないと思われます。固定資産税の評価額は様々な要素を踏まえて3年に1回見直しを行っており、必ず上がる・下がるとは言えません。                                             |
| 5  | 規制緩和により今後の固定資産税の区分などが変わりますか。今後、地目が畑から宅地に変わる時くらい税金が上がる可能性がありますか。 | 来年度に入ってからすぐに変わることはありません。固定資産税は3年ごとに評価額の見直しがあり、現在は令和6～8年度の3年間となっています。また、この規制緩和だけをもって評価をするわけではありません。<br>次回の見直しの際に様々な要因で税金が上がる可能性はありますが、（土地の形状などに変更がなければ）地目が畑から宅地に変わった時ほどの大きな増額はないと思われます。 |

| 番号 | ご意見                                                                                         | 市の考え方                                                                                                                                                                                                                            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | 規制緩和の範囲をさらに広げる可能性はありますか。                                                                    | 今のところ範囲を広げる考えはありません。<br>特に加茂川放水路から大山側は、現在の第1種住居地域の範囲で建築可能な店などが出店してもらえればと考えています。                                                                                                                                                  |
| 7  | 今後、市道米子駅目久美町線の周りも緩和される可能性がありますか。                                                            | 今後緩和する可能性はあるかもしれませんが、今の段階では今回説明した緩和対象区域のみを想定しています。                                                                                                                                                                               |
| 8  | この度の規制緩和は、何か民間開発の想定や話などがあってのことですか。                                                          | 具体的な話はありませんが、規制緩和により民間開発が促進されることを期待して準備を進めています。                                                                                                                                                                                  |
| 9  | 市では開発事業はされないということでしたが、民間のホテル建設など何か話がありますか。                                                  | ホテル建設などの具体的な話はありませんが、駅南広場の横のＪＲ西日本所有の土地について、売却に向けて入札があったと聞いています。                                                                                                                                                                  |
| 10 | 市での開発事業はないのですか。                                                                             | 市が開発事業を実施する予定はありません。<br>民間の動きに期待をしているところです。                                                                                                                                                                                      |
| 11 | 県の方でも開発事業はありませんか。                                                                           | 県が開発事業を実施する予定はありません。                                                                                                                                                                                                             |
| 12 | 規制緩和の範囲は駐車場整備地区ですか。                                                                         | 当該箇所は駐車場整備地区には指定していません。                                                                                                                                                                                                          |
| 13 | 駅南側が賑わうと良いと思いますが、人や車の往来が増えて住んでいる住民に危険が生じるのではという心配もあります。<br>駅南側をどのような場所として考えておられるのかお聞きしたいです。 | 駅南側の賑わいのイメージとして、元々住宅地としてまちができていた状況であり、駅北側と同じように店舗などが立ち並ぶような状態は想定していません。<br>しかしながら駅に近く利便性が高いので、ホテルなどが建設されると周辺に出店需要も出てくると考えられます。<br>加茂川放水路の大山側は規制緩和の対象エリアには入れずに、大きな商業施設ではなく現状の用途地域（第1種住居地域）の範囲内でできるような店（例えばカフェなど）が出店されることを期待しています。 |
| 14 | 市道米子駅目久美町線の整備工事はいつ完成しますか。                                                                   | 令和7年度に完了予定です。                                                                                                                                                                                                                    |
| 15 | 市道米子駅目久美町線以外に整備する予定がありますか。                                                                  | 来年度以降に目久美公園の整備を予定しています。市道昭和町大谷町1号線（日交バス米子営業所の通り）について、新体育館の供用開始に向けて動線の設計中です。歩行者にとって、分かりやすく、歩きやすい環境に改善するよう整備内容を検討しています。                                                                                                            |

| 番号 | ご意見                                                                                                                 | 市の考え方                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16 | 市道米子駅目久美町線以外の道路で、状態が悪い箇所が多々あるので何とかしてほしいです。                                                                          | <p>具体的な場所を教えていただければ、補修が必要なところは担当部署で対応します。自治会長にも話を伺ってみます。</p> <p>道路損傷に関するお問い合わせは、下記の担当部署までお知らせください。</p> <p>【問い合わせ先】<br/> 米子市都市整備部 道路整備課 道路維持担当<br/> 電話：（0859）23-5284<br/> ファクシミリ：（0859）23-5254<br/> Eメール：douroseibi@city.yonago.lg.jp<br/> 市ホームページの情報提供メールフォームからでもご連絡いただけます。</p> |
| 17 | ＪＲと宅地の間の水路沿いで、ＪＲの敷地側の法面に生えた木が水路を超えて宅地の方に伸びてきているので、ＪＲに切ってもらうように伝えてもらえませんか。                                           | ご意見があったことをＪＲに伝えます。                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 18 | 市道米子駅目久美町線しか除雪路線に入っていないため、住民が協力して雪かきをしています。特に足尾橋のところが交差点かつ上り坂になっていて大変です。駅南側が活性化すると車や人の往来も増えるため、除雪路線を追加してもらえたら嬉しいです。 | <p>除雪路線については、主にバス路線、通学路などが対象になっています。</p> <p>ご要望があったことを担当部署に伝えます。</p> <p>除雪に関するお問い合わせは、下記の担当部署までお知らせください。</p> <p>【問い合わせ先】<br/> 米子市都市整備部 道路整備課 道路維持担当<br/> 電話：（0859）23-5284<br/> ファクシミリ：（0859）23-5254<br/> Eメール：douroseibi@city.yonago.lg.jp</p>                                  |