

第 26 回米子市都市計画審議会 質疑応答の概要

○地区計画の区域の考え方について

委員からのご意見	米子市の回答
運用基準では地区計画の区域は駅から半径 300m 程度の範囲となっているが、今回半径 300m を超える場所も対象とした理由は何か。	令和 4 年に都市計画決定した地区計画の区域を拡大するものであり、一団の地区計画の区域を見たときに区域の過半以上が半径 300m の範囲に入っていることから、運用基準と照合しているものと判断した。
過半が半径 300m の範囲に入っているので認めるとするのは、運用基準に明確に書いてあるのか。	運用基準には明確に書いていない。
明確なルールがなく無秩序に開発が進むようになるのは違和感があるため、明確な基準を設けたほうが良いのではないか。	いくらでも区域が広がるというわけではなく、半径 300m の範囲に過半が入っているかどうかである程度線引きは出来ていると考えている。 明確なルールをお示しできれば良いが、土地の形状やそのほかの条件等を見ながら総合的な判断が必要になってくるため、開発事業者と協議をしながら基準に即した形で進めていきたい。

○開発を伴わない土地を地区計画の区域に入れることについて

委員からのご意見	米子市の回答
現況はどのような状態か。	倉庫、事務所、ペットの葬祭場である。
同様の事例が他にもあるか。 また、こういったケースでトラブルが起きたことがあるか。	令和 3 年度に都市計画決定した「蚊屋東地区地区計画」は、区域の約 3 分の 1 が既存の宅地の地区計画である。 市街化調整区域の地区計画では、今のところトラブルは起きていない。

<p>住居地域として発展させていくという目的の地区計画で、開発をしない現況のままの土地を地区計画の区域に含めるべきではない。</p>	<p>市として地区計画の基準に照らし合わせて問題がなければ、区域に含めることは問題ないと考えている。</p> <p>市街化調整区域は土地の売買や建築の条件が大変難しく、空き家や空き地、低未利用地が生じる恐れも高いため、地区計画に含めることでそうした状況の発生の防止にも繋がると考える。今回は既に宅地化されているので問題ないと考えているが、農地として残されるのであれば区域からは外すべきだと考える。</p>
<p>地権者を調べたところ議員の所有地だった。 そのような土地が区域に含まれていると、疑念を生じさせてしまう可能性がある。</p>	<p>将来的な土地利用を見越して地区計画の区域に入りたいということであれば、地権者が誰であっても区域に含めるのは問題ないと考えている。</p>
<p>地区計画の区域に含めた場合に何が変わるのか。</p>	<p>現在は市街化調整区域で、建てられる建物の用途や人的要件など様々な規制がかかっている。地区計画の区域に入ると人的要件が外れ誰でも建てられるようになるほか、市街化調整区域では基本的に建てられない建築物（例えば共同住宅やサービス付き高齢者住宅など）が建てられるようになり用途や幅が広がる。</p>

○地区計画の区域に含まれていない土地について

委員からのご意見	米子市の回答
<p>地区計画の区域に含まれていない土地は、それぞれどういう事情があったのか。</p>	<p>地区計画で建築物の用途の制限をかけた時に建替えができなくなる業種なので入れないでほしい、将来的に考えても入れなくて良い、将来的に売却の想定がないので入れなくて良いというご意向だったと開発事業者から聞いている。</p>
<p>「住宅地区2」の開発を伴わない区域の隣接地の畑についてはどうか。</p>	<p>当該箇所については不明のため、再整理をさせていただきたい。 ➡地区計画区域の境界立会の際に事業（地区計画）について説明したが、地区計画の区域に入りたい意向はなかったとのこと。（開発事業者に確認）</p>

○建築物等の用途の制限について

委員からのご意見	米子市の回答
<p>第1期の「住宅地区1」は第一種中高層住居専用地域、今回の「住宅地区2」は第二種中高層住居専用地域で、前回から建築物の制限が緩和される理由は何か。</p>	<p>運用基準では住居系の地区計画の建築物の制限について「第一種住居地域で定める基準の範囲内」を上限としている。</p> <p>「住宅地区1」は、道路から奥まった区域で宅地分譲を行う計画だったため、開発事業者と協議し計画実現に必要な最小限の制限とした。</p> <p>「住宅地区2」は、主に宅地分譲を想定した土地利用であるが、道路沿いは日用利便施設などの建築も想定される立地条件であることから、開発事業者と協議を行い、建築物の用途の制限を整理した。</p>

○農地転用について

委員からのご意見	米子市の回答
<p>農業委員会との事前協議等が行われているか。</p> <p>休耕地になっていない農地をむやみやたらに住宅地に転用することは農業振興上の問題があるため、事前協議をあわせてお願いしたい。</p>	<p>開発事業者から農業委員会事務局へ事前協議が行われ、農業委員会にも諮られた状況だと聞いている。都市計画決定がされた後、農地転用の手続きが進められると聞いている。</p>