

## 山形市区域指定制度に係るよくある質問 (Q&A)

**Q** 市街化区域と市街化調整区域の違いは何ですか？

**A** 都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的として、市街化区域と市街化調整区域(区域区分)を定めることができるとされており、山形市では昭和45年3月30日に区域区分を行いました。

市街化区域は優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であります。市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、市街化調整区域では、農業施設や公益施設などを除き原則、建築物を建築することができません。

**Q** 区域指定制度ってどんな制度ですか？

**A** 市街化調整区域では、都市計画法上、市街化を抑制する区域であるため、誰でも住宅が建てられるというところではありません。しかし、区域指定制度については、市街化調整区域であっても、条例で市街化調整区域内の区域(集落)を指定し、その区域内かつ、一定の条件を満たした場合、具体的には道路や給・排水施設等の公共施設が整備された場所であれば、居住歴がない方でも住宅等の建築物の建築が可能となる制度です。

**Q** どんなどころを区域指定するの？

**A** おおむね50戸以上の建築物が集まっている、市街化区域に隣接・近接する区域又は既存集落や、駅を中心とする半径500m以内の区域となっております。

なお、次の区域については、指定区域から除外されます。

- ① 農業振興の整備に関する法律に規定する農用地区域
- ② 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
- ③ 森林法に規定する保安林の区域
- ④ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域
- ⑤ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ⑥ 市長が別に定める区域
  - ・ 法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画を定めた区域
  - ・ 都市施設(道路や公園等が都市計画決定された区域をいいます。)の区域(自己居住用住宅を除く)
  - ・ 山寺地区及び蔵王温泉地区

**Q** 区域指定を行ったことによるメリットは？

- A** ①市街化調整区域における良好な住環境区域を市が指定することにより、無秩序な開発を抑制することができます。  
②人口が減少している地域内の集落の維持・活性化および過疎化対策の一環になります。

**Q** 私の土地は区域指定されていますか？

- A** 山形市ホームページをはじめ、山形市役所都市政策課や市民相談課、各地区コミュニティセンター等で、平成29年4月3日(月)正午から閲覧できますのでご利用ください。

**Q** 区域指定することによって、市街化調整区域が市街化区域になったのですか？

- A** 市街化区域になったのではなく、従来通り市街化調整区域のままです。

**Q** 区域指定することによって都市計画税が課税されるのでしょうか？

- A** 区域指定されただけでは、都市計画税は課税されません。

**Q** 指定された区域内であれば誰でも家が建てられますか？

- A** 指定した区域内の土地で、かつ、道路や給排水施設等が整備された場所であれば、農業従事者やいわゆる地縁・血縁者でない方でも、住宅等を建築できますが、原則として開発許可等の手続きが必要です。

**Q** 農地でも住宅が建てられますか？

- A** はい。ただし、農地でも住宅を建てることはできますが、農地法など関係法令の許可は別途必要になります。

**Q** 農地の場合、どうして宅地分譲できないの？

**A** 農地法や関係法令等により、土地の造成のみは原則禁止されており、農地を分譲する場合は建売分譲に限定されています。なお、地区計画を定める場合は、宅地分譲が出来る場合がありますので、都市政策課までご相談ください。

**Q** 農振農用地は、どうして指定区域から除外したの？

**A** 農振農用地は、都市計画法や関係法令及び国が定める開発許可制度の運用指針により、指定区域に原則として優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域を含まないことと規定されています。

また、国が定める農振法の規定により、開発が困難であることから、農振農用地については、指定する区域から除外することとしました。

**Q** 市街化区域から近接する区域を 500mとした理由は何ですか？

**A** 国が定める開発許可制度運用指針では、「市街化区域に近接」を、当該距離が数百m程度の範囲内と示しております。

また、農地区分において、市街化区域や鉄道の駅から500mの距離の範囲内であれば、開発可能な(優良農地でない)第2種農地の可能性があることから、500mと設定したところであります。

**Q** 拠点集落区域は、駅のどこから 500mですか？  
また建築敷地が区域の線上にある場合はどうなりますか？

**A** 駅の出口から500mとしております。

建築敷地が区域の線上にある場合は、建築敷地が区域内に過半ある場合に限り、区域内として取り扱います。