

山武市都市計画マスタープラン（素案）に対するご意見の内容とご意見に対する市の考え方

No.	該当ページ	いただいたご意見	ご意見に対する市の考え方
1	13 ページ	<p>山武市汚水処理構想の中で、未整備区域への公共下水道、農業集落排水施設の整備は行わず、既存の農業集落排水区域以外の地域へは、合併処理浄化槽への転換を進めるという記載がありました。集中浄化槽が整備されている地域も合併処理浄化槽に転換しなければいけないのか？と読み取ってしまいます。</p> <p>集中浄化槽が整備されている地域についても言及がなされるべきと考えます。これらの地域が蚊帳の外に置かれていると感じます。現在、合併処理浄化槽の設置には補助金が出ているようですが、集中浄化槽の地域にも補助金が出て然るべきではないかと考えます。</p>	<p>都市計画マスタープランにおいては、上位関連計画として「山武市汚水適正処理構想」を記載しておりますが、紙面の関係上、内容を抜粋・要約しております。</p> <p>集中浄化槽は、民間開発等で整備される一団の団地等で排水される生活雑排水を処理するための浄化槽として、以下のとおり回答いたします。</p> <p>山武市汚水適正処理構想において、集中浄化槽は合併処理浄化槽の項目に含まれており、適切な維持管理を行えば合併処理浄化槽と同様の処理ができる施設と考えております。</p> <p>山武市で交付している補助金については、下水道等の計画がない地区に設置されている既設の単独浄化槽について合併浄化槽へ転換を図ることの努力義務（浄化槽法附則）等の観点から、「単独浄化槽及び汲み取りトイレから合併処理浄化槽に転換する場合」を要件としており、集中浄化槽は、この要件にあてはまりません。</p>
2	該当なし	<p>空き地問題と都市計画 Master Plan について</p> <p>a) 長期未利用地（空き地）に関しての対策</p> <p>i) 今後予定される“相続を放棄した土地の国への帰属制度”への対応は自治体が担うが所有者や相続人の高齢化と人数の増加もあり、自治体は速やかに対策を練る必要があり市民や地元事業者の参加も必要であることを明記。</p> <p>ii) 山武市は法務局、空き地の除草管理会社（不動産会社）、地域の住民や企業が協業して低コストで実態の把握を行う為の情報 Platform 構築や登記情報の閲覧の無料化等を千葉県、</p>	<p>a) i) 「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し（民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法）」については、現時点で予定している事業はありませんが、今後、参考とさせていただきます。</p> <p>a) ii) 空き地対策については、空家等対策と連携しながら施策の充実を図りたいと考えており、ご意見として参考とさせていただきます。なお、千葉県、大学、企業等については、</p>

	<p>大学や企業等の協力を得ながら速やかに実現する。</p> <p>iii) 空き地の除草や遊休林の公園としての活用に向けた整備に関して 2021 年 6 月末迄に直ちに（首都圏等に在住の地権者を含む）個人や企業よりのふるさと納税の立ち上げ告知を行う。</p> <p>iv) 土地の集約や魅力的な街づくりについての政策の整備：</p> <p>① 1 区画あたり 140 平方メートルに住居が密集しているのでは郊外に住む魅力とはならないため、大学等の都市計画関係者の助言も受けつつ、地域別の Zoning や宅地の集約方法、道路からの建物の Set Back につき Guideline を公表する。</p> <p>② 山梨県忍野村等では、畑の中の住宅が道路に近接して建てられており、宅地に関する固定資産税は、床面積のみに課税し、庭、倉庫、駐車場等への固定資産税の課税はしないなどの政策が必要。（街並みの優劣は政策の結果であることの認識が必要）</p> <p>b) 所有から Share の時代への対応：</p> <p>i) Baby Boomer 世代の高齢化や生涯未婚率の増加等により人口の 35%減が予想される中、土地の購入や住居の購入は売却ができない可能性があり Risk が高い。短期での貸地の市場創出による移住者の増加を狙い、Trailer House には宅地としての固定資産税がかからない旨の見解の公表、下水道認可区域以外での合併処理浄化槽に関する政策等を公表する。</p> <p>ii) 所有を前提とした住居の政策は時代遅れであり、投資家として借家物件群の持ち分を所有しつつ、Lease Back する様な新たに仕組みの Model Case の実現を模索する。</p> <p>iii) 土地が売れた少数の地権者のみが利益を得られる仕組みか</p>	<p>空家等対策協議会の委員となっており、シンクタンク的な役割を果たしています。</p> <p>a) iii) ご意見として、参考とさせていただきます。</p> <p>a) iv) 52 ページの「～将来の将来像の実現に向けた基本的考え方～」において、「人口減少・少子高齢化の進展及び財政制約に伴う公共投資の効率化に対応するには、本市の成り立ちを踏まえ、都市機能と公共サービスを集中させ、・・・実現する「集約型都市構造」の形成を目指すことが望まれます。」としています。</p> <p>今後、目指す将来都市構造に向けて、既存の都市計画の見直しに加えて、立地適正化計画の検討をすることとしていますので、その中で都市計画審議会委員等の意見をいただきながら、具体の施策についても検討したいと考えております。</p> <p>b) 少子高齢化、人口減少等の社会情勢の変化に伴い、住居・土地の管理が行き届きにくくなっている中、住居・土地の所有・管理状況を問わず、適正管理や有効活用を図っていく必要があると考えています。市としましては、空家等対策計画等に基づき、協定を締結した民間事業者や人口減対策事業等と連携しながら、住居・土地の適正管理に向けて対応してまいります。</p> <p>なお、山武市では、平成 29 年 4 月に「山武市污水適正処理構想」を策定し、公共下水道等の新規事業への着手や農業集落排水施設の新たな地区への整備は実施しない方針としています。これにより、既存の農業集落排水区域以外は、</p>
--	--	---

	<p>ら大きな枠組みへの転換。</p> <p>c) 成田空港のベッドタウンや Remote Work 時代等の政策：</p> <p>i) 連結バスによる通勤者の輸送、自動走行小型車両による交通手段の推進。</p> <p>ii) 小型機飛行場の整備、空飛ぶ車の基地、関連企業誘致による新産業への取り組み</p> <p>iii) Remote Work 時代に選ばれる魅力的な環境の整備。(道路、公園のみならず Internet 環境の整備も含めた) Golf 族、Surfer や Camping Car 向けの宿泊設備等の誘致。</p>	<p>合併処理浄化槽への転換を推進する方針としています。</p> <p>その他については、参考とさせていただきます。</p> <p>c) i) 成田空港圏の公共交通については、72 ページの「(5) 市民のスタイルに対応した公共交通の活用」において示しております。</p> <p>c) ii) 関連企業誘致については、55 ページの「●産業交流拠点」、58 ページの「h.産業地」において示しております。新交通インフラの具体については、参考とさせていただきます。</p> <p>c) iii) 日常的な運動の場となるなど新生活様式（ニューノーマル）への対応としての公園整備の検討について、75 ページ「(2) 基幹的な公園の機能充実と地域の特性にあった公園・緑地の配置検討」に示しております。その他については、参考とさせていただきます。</p>
--	--	--