

令和6年度第1回八千代市都市計画審議会議事録

会議名・・・・・・・・令和6年度第1回八千代市都市計画審議会

会 場・・・・・・・・市役所 旧館4階 第1委員会室

日 時・・・・・・・・令和6年10月1日（火） 午後2：00～午後3：40

出席者・・・・・・・・【委 員】

櫻井委員，北原委員，福田委員，下橋委員，小林委員，
木田委員，大澤委員，澤田委員，飛知和委員，森氏（松本委員代理），
秋元委員，野見山委員，村石委員

【事 務 局】

木内都市整備部長，若林都市整備部次長，佐藤都市整備部次長
（都市計画課）平野課長，八木主査，湯川主任主事，葛貫主事，
板倉主事

（生涯学習振興課）花嶋副主幹

公開・非公開・・・公開

傍聴者・・・・・・・・0名

議題・・・・・・・・①議事録署名人の指名

②議案の審議

③その他

議事・・・・・・・・以下のとおり

－開会－

－部長あいさつ－

－出席者紹介－

－事務局紹介－

－公開・非公開の報告－

－資料確認－

（北原議長）

北原です。本日はお忙しい中，お集まりいただきありがとうございます。議事の進行について，皆様のご協力をいただきながら進めさせていただきたいと思いますので，よろしく願いいたします。

それでは，これから令和6年度第1回八千代市都市計画審議会を開会いたします。本日の

出席委員は、１５名中１３名です。

八千代市都市計画審議会条例第５条第２項に定める、委員の２分の１以上が出席しておりますので、本日の審議会は成立いたしました。

－議事録署名人選出－

（北原議長）

それでは、これから議事に入ります。まず、議事録署名人の指名ですが、私から指名させていただきます。本日の議事録署名人としては、櫻井委員と野見山委員、よろしくお願いいたします。

－議案の審議－

（北原議長）

それでは、審議に入ります。

今回の議案は、諮問が１件です。議案第１号について事務局から説明をお願いいたします。

（事務局職員）

本日はご審議いただきます、都市計画提案制度による都市計画（地区計画）の変更につきまして、説明の前に、地権者が提案に至った経緯と合わせて現地の写真等をご覧いただきたいと思いますので、モニターをご覧ください。

それでは、議題に関する説明を行う前に、村上南地区の現況について、写真をご覧いただければと思います。議案説明と重複する部分もございますが、簡単にご説明いたします。

まず、村上駅周辺の航空写真でございます。こちらは、令和６年、年初に撮影したのになります。写真中央にありますのが、村上駅、写真左上から右下にかけて東葉高速線が通っております。写真中央からやや左側を南北に通っているのが、国道１６号、写真中央を東西に通っているのが都市計画道路３・４・１号新木戸上高野原線です。

国道１６号と都市計画道路３・４・１号の交差点の南東側がフルルガーデン八千代であり、南側に建設中のマンションの敷地も元々はフルルガーデン八千代で、現在は規模を縮小して営業しております。また、交差点の北東側の空き地となっているのが、アミューズメント施設「ラウンドワン」の閉店に伴う跡地となります。

ラウンドワンは令和５年１月に閉店となり、当該地を所有する複数名の地権者が、跡地の土地活用を検討したのが本提案のきっかけとなります。

当該地のうち、東側の約半分を所有する複数名の地権者がテナント募集を行った結果、修理工場を併設する自動車販売店から出店要望がありました。

当該地は、用途地域が近隣商業地域であるため、建築物の用途制限により、３００㎡以下の自動車修理工場の建築が可能です。「村上南地区 地区計画」により、原動機を使用する

工場については、50㎡以下に制限しております。

しかしながら、50㎡では十分な作業ピット数を設けられないとの理由から、地区計画による建築物の用途の制限を緩和して、300㎡程度の自動車修理工場を建築可能とする地区計画を変更する旨の提案が行われました。

次に、街並みについて、先月写真を撮影しましたのでご覧いただければと思います。

まず、こちらの写真につきましては、フルルガーデン八千代から撮影した「ラウンドワン跡地」方向の写真となります。手前に見えますのが、低層階に写真館と保育園を併設した共同住宅になります。共同住宅の左隣に見えますのが「ラウンドワン跡地」で、跡地のうち共同住宅側で株式会社ホンダカーズ千葉が中古車販売店を営んでおり、反対側で共同住宅が建築中となっております。

次に、こちらはフルルガーデン八千代の南側に建築中の大規模共同住宅「ウエリス八千代村上」となります。15階建て、全967戸の分譲マンションとなります。また、村上駅の反対側、北側ロータリーに面して、マンションギャラリー及びモデルルームがあります。

また、その他にも駅周辺には、「コンビニエンスストア」や「交番」、「不動産屋」、「クリニック」、「学習塾」、「美容室」などが立地しております。

ご覧いただいた通り、近年当該地区は駅前でありながら、商業施設等が減少する一方、共同住宅の建築が増加しており、利便性の高いサービスの提供やまちの賑わいが脅かされつつあります。

村上南地区の現況は以上になります。

それでは、写真をご覧いただきましたところで、議案の説明に入らせていただきます。事前にお配りしております資料をご用意ください。よろしいでしょうか。

「資料1 八千代市都市計画提案制度の手引き」をご用意ください。

1ページをご覧ください。「1 都市計画提案制度の趣旨」及び「2 提案できる都市計画」について説明いたします。都市計画提案制度とは、平成14年の都市計画法の一部改正により創設された制度で、この制度を活用することにより、住民自らが都市計画の決定や変更の提案を行うことが可能となり、主体的かつ積極的にまちづくりに関与できるようになりました。

都市計画は、決定等をしようとする種類や規模により決定権者が都道府県と市町村に分かれており、市に提案できる都市計画の内容は、市が決定権者である都市計画に限られます。6ページをご覧ください。都市計画の種類及び決定権者を表にまとめております。網掛けされている都市計画の決定等は提案することができませんが、主なものとして、「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分」は県に、「用途地域」や本日の議案である「地区計画」は市に提案できます。

1ページにお戻りください。「3 提案に先立つ協議等」につきましては、市に対する事前相談、市から県への事前相談、土地所有者又は借地権者及び周辺住民への説明を経て、提案が行われております。

2ページをご覧ください。「4 提案の要件 ①提案主体」につきましては、こちらに掲げられている個人又は団体に限られ、本件は個人である土地所有者からの提案となります。

3 ページをご覧ください。「②提案の要件」としましては、「1 都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい0.5ヘクタール以上の一団の土地であること。」「2 都市計画の提案の素案の内容が、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。」「3 都市計画の提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の人数及び土地所有者等の有する区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。」、以上が要件となります。

3 ページ目の下段をご覧ください。「6 都市計画決定等の判断」につきましては、都市計画の決定等の判断は、「八千代市都市計画提案検討会議」において行います。都市計画提案検討会議は、都市整備部の部次長に加え、部内の課長及び室長により構成されております。都市計画提案検討会議では、9つの視点等により提案された都市計画の評価を行い、都市計画の決定等をする必要があるかどうかの判断を行います。

「要件を満たしていること」や「提出書類に不備が無いこと」などの基本的事項に加え、「八千代市都市マスタープラン」等の上位計画等と整合が図られていること、「提案された都市計画が、都市機能の向上や生活環境の保全等に寄与する計画であること」、「土地所有者等のみならず、周辺住民等に対し説明を行い、理解が得られている計画であること」、「周辺環境に対し、十分に配慮された計画であること」などの視点で判断を行います。

5 ページをご覧ください。こちらは都市計画提案制度のフローになります。提案者は、市への事前相談や地権者及び周辺住民への説明を行ったうえで、市に提案を行います。提案が行われると、市は先ほど説明した9つの判断視点に基づき、都市計画提案検討会議において、提案に基づく都市計画の決定等をするかどうかの判断を行います。ここから、都市計画提案検討会議の判断により手続きの流れが分かれていますが、本件はこの後、ご説明させていただきますが、「提案に係る都市計画の素案の内容を一部変更する」と判断したため、右側のフローになります。本日開催しております都市計画審議会は、この段階となります。審議会の結果に応じて、都市計画の決定等をする必要があると認めるときは、左側のフローに移行し、都市計画変更の手続きを進めることとなり、都市計画原案の作成、都市計画の素案の縦覧等を経て、改めて都市計画審議会を開催し、都市計画の決定等が行われます。

次に、「資料② 八千代都市計画図」をご覧ください。今回提案がありました案件は、村上駅周辺に指定されている「村上南地区 地区計画」の変更になります。

「資料③ 村上南地区 地区計画 計画図」をご覧ください。「村上南地区 地区計画」は9つの地区整備計画区域に分かれておりまして、本提案の対象区域は「⑧ 商業・業務地区 A」となります。

次に、「資料④」をご覧ください。こちらは、周辺の拡大図になります。本提案のきっかけとなったのは、青枠で囲んでいる位置にありましたアミューズメント施設「ラウンドワン」の閉店に伴う跡地の土地活用によるものです。

次に、「資料⑤」をご覧ください。「村上南地区 地区計画」について、ご説明させていただきます。本地区は、中央に東葉高速鉄道「村上駅」が位置し、国道16号が南北を縦断するという、交通の要衝に位置します。また、平成21年施行の土地地区画整理事業により、一体的

に道路、公園等の公共施設及び宅地の整備がなされ、将来的にも駅を中心とした機能的で、魅力ある街づくりを目指すため、地区計画を導入しております。この地区計画により当該地区においては良好な商業・住環境へと誘導し、調和のとれた街並みを形成することを目標としております。次に、それぞれの地区特性を活かしたまちづくりを図るため、地区全体を9つに分けて、土地利用の方針を定めております。本提案の対象地である「8 商業・業務地区A」は、「周辺住宅地と調和する駅前型の商業施設を配置して、利便性の高いサービスを行う。」としています。その他「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」を示しております。

裏面をご覧ください。各地区の区分に応じて、目標・方針等を達成するために、「建築物の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」が定められております。その中でページの上部、本提案の対象となった「商業・業務地区A」と「商業・業務地区B」の欄の下「建築物の用途の制限」について、説明させていただきます。ご覧のページと合わせて、「資料⑥ 建築基準法 別表第2 用途地域等内の建築物の制限（抜粋）」もご覧ください。「建築物の用途の制限」には、当該地に定められている用途地域「近隣商業地域」で建築可能な建築物の内、建築を制限している建築物が掲げられております。そのうち、「商業・業務地区A」の制限といたしましては、「(6) 建築基準法別表第2 (へ) 項第2号及び(と) 項第3号に掲げる事業を営む工場」となります。ここで、建築基準法について、ご説明いたします。資料⑥をご覧ください。まず、「(へ) 項第2号」については、資料上部に黄色の枠で強調しておりますが、「二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの」となります。次に、その下に水色の枠で強調しておりますが、「三 (と) 項第3号」については、「次に掲げる事業を営む工場」となります。ここでは、工場で使用する機械の種類や作業で発生する音や臭気を規制する内容であり、このうち、本提案の自動車修理工場で該当するものは、このページの一番下「(11) 原動機の出力の合計が1.5kWを超える空気圧縮機を使用する作業」を営む工場となります。ただし、括弧書きで例外規定が定められており、「特殊の機械の使用その他の特殊な方法による事業であつて住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く」とされており、この「政令で定めるもの」といたしましては、「資料⑥」の最後に記載しております。※建築基準法施行令 第130条の8の3、アンダーライン部分をご覧ください。「国土交通大臣が防音上有効な構造と認めて指定する空気圧縮機で原動機の出力の合計が7.5kW以下のものを使用する事業」となります。提案に付随する自動車修理工場では、政令に定める製品を使うことが確認できたため、「(と) 項第3号」の制限を解除しなくても出店可能です。

次に、「建築物の用途の制限」には、当該地に定められている用途地域「近隣商業地域」で建築可能な建築物の内、建築を制限している建築物が掲げられているため、1ページ戻りまして、地区計画がない場合に「近隣商業地域」で建築可能な建築物の内、提案に関わる制限の説明をさせていただきます。ピンク色の枠で強調しておりますが、ここに掲げられているものは、建築できないものとなります。そのため、ここに掲げられていないものが建築できるものとなりますが、「1 (ぬ) 項に掲げるもの」が制限されております。「(ぬ) 項」とは、

次の赤色の枠で強調しております「商業地域」で建築できないものを示しております。本提案に関わるものとしたしましては、「二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く）」と定められております。ここまでの説明をまとめますと、対象地は、地区計画が無い場合、工場は150㎡まで、自動車修理工場であれば300㎡までのものが建築可能ですが、地区計画の制限により、工場・自動車修理工場ともに50㎡まで、かつ使用する機械の種類も制限されております。

次に、「資料⑦ 計画概要書」をご覧ください。こちらは、都市計画提案にかかわる必要書類の一つになります。提案する都市計画の内容としましては、先ほどご説明いたしました現在の地区計画で制限されている「(6) 建築基準法別表第2 (へ) 項第2号及び(と) 項第3号に掲げる事業を営む工場」の最後に例外規定として、「商業・業務地区Aにおける自動車修理工場を除く」と記載する提案となります。提案理由といたしましては、次のページになりますが、主な内容は、村上南地区がゼロカーボンを達成するため、EV自動車を増販しEV自動車比率を上げること。また、全ての自動車がEVに置き換わるまでは、ガソリン等を使用する自動車を確実に整備し二酸化炭素排出量を低減するため、床面積300㎡程度の自動車整備工場が必要との理由で提案が出されました。

次に、「資料⑧」をご覧ください。こちらは、「八千代市都市マスタープラン」の抜粋となります。都市マスタープランは全5章で構成されておりますが、「第4章 地域別構想」において対象地が含まれます「複合市街地エリア」の「まちづくりの方針」に関する記載となります。黄色の枠で強調している箇所をご覧ください。「八千代中央駅や村上駅周辺については、地域の実情に応じ、交通結節点としての機能を強化するとともに、地域の生活を支える商業地として、地区計画等により駅ごとに個性を活かした商業・業務地の形成とその活性化を図る」としております。

次に、「資料⑨ 都市計画提案評価票」をご覧ください。こちらは、都市計画提案制度の手引きに掲げる9つの評価指標に基づき都市計画提案検討会議で評価された評価結果となります。提案内容のままでは、いくつか「否」となる評価がありましたが、都市計画提案検討会議を経て「(へ) 項第2号」の面積制限は、店舗に併設される工場に限り解除し、「(と) 項第3号」の作業内容の制限は解除しないように提案の内容を一部変更したことにより、全て「適」と評価しております。各評価視点に沿って説明させていただきますので、「資料① 八千代市都市計画提案制度の手引き」も合わせてご用意ください。

1つ目の視点は、「提案された都市計画が「提案の要件」を満たしていること」です。資料①の2ページをご覧ください。「4 提案の要件」「①提案主体」において本件は、「村上南地区 地区計画 商業・業務地区A」内の土地所有者から提案が行われていることから、提案主体1)の土地所有者に該当しております。次に、3ページ目をご覧ください。「②提案要件1) 都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい0.5ha以上の一団の土地であること。」となっておりが、対象地「村上南地区 地区計画 商業・業務地区A」は約4.2haであるため要件を満たしております。次に、「要件2) 都市計画の提案の素案の内容が、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市

計画に関する基準に適合するものであること。」となっており、本件は既に決定されている都市計画法に基づく地区計画の一部変更であることから要件を満たしております。

次に、「要件３）都市計画の提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の人数及び土地所有者等の有する区域内の土地の地積の合計のそれぞれ３分の２以上の同意を得ていること。」につきましては、３分の２以上、割合にすると約６７％以上の同意が必要となるどころ、人数は対象者４３人に対して同意者３４人で約７９％、面積は対象面積約２．４ヘクタールに対して同意者の面積約１．８７ヘクタールで約７８％の同意を得ていることから要件を満たしております。

次に、２つ目の視点は、「提出書類」に不備が無いこと」です。３ページ、「５ 提出書類」をご覧ください。こちらは全て不備なく提出されておりますが、開催通知の送付と併せて事前に質問を受け付けたところ、村石委員から提出書類に関連する質問をいただいておりますので、この場をお借りして回答させていただきます。

ご質問といたしましては、「賛成数、反対数、説明会に参加した住民の人数に対して、市が「住民の賛同を得た」という判断に至ったのはどの点でしょうか」とのご質問をいただいております。こちらにつきましては、視点８「都市計画提案を行おうとする区域の土地所有者等のみならず、周辺住民等に対し説明を行い、理解が得られている計画であること」と重複する箇所になりますので、併せてご説明させていただきます。

「提出書類③土地所有者等の同意を得たことを証する書類」につきましては、同意書のほか、土地所有者等一覧表、登記事項証明書、公図が提出されております。

「提出書類⑤土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類」及び視点８につきましては、当該区域の土地所有者等の同意を得る際に行った説明の状況、都市計画の決定等を行うことによって影響を受ける周辺住民に行った説明の状況に関する調書のほか、配付チラシ及び住民の意見をまとめた書類、住民説明会の資料及び報告書が提出されています。

本日、追加でお配りした資料が、調書等になります。個人情報等は黒塗りしておりますので、ご了承ください。

まず、当該地区の土地所有者に対しては、個別訪問を実施しており、先ほど提案要件③でご説明したとおり、人数は４３人中３４人で約７９％、面積で約７８％の同意を得ております。なお、土地所有者のうち、同意しなかった方のご意見といたしましては、「私的事情により同意できない」、「意見は特にないが同意をするための金銭の要求」、「繰り返し連絡するも特に意見もなく反応がなかった」、「相続手続き中のため同意できない」との理由により同意が得られなかったと報告を受けております。

次に、周辺住民に対する説明状況について、ご説明いたします。「資料⑩」も合わせてご覧ください。まず、令和５年１０月に自治会回覧及び周辺エリア内全戸へのポスティングによる説明文書の配布が行われました。資料⑩の裏面が配布された説明文書です。文書内にＱＲコードを掲載し意見募集を実施しております。この意見募集では、賛成５件、反対２７件と報告を受けております。反対ご意見といたしましては、「騒音に対する不安」、「他の利便性の高い施設を希望」、「店舗利用者の出入りに伴う事故に対する不安」とのご意見が寄せられております。なお、反対者に対して、直接連絡が可能な方には個別回答を行ったとのことです。

また、説明文書がインターネットに出回ったことを受け、周辺住民以外にも近隣に建設中のマンション購入予定者からもご意見が寄せられておりました。

この時点での説明では、「反対者が多いこと」、「反対意見があった方と連絡が取れず再説明ができないこと」等の理由により、市として周辺住民から理解が得られたとは判断できないことから再度対応することを求めました。対応方法としては、説明文書の配布だけではなく説明会を開催した方が良いのではないかと提案をいたしました。その結果、令和6年1月に説明会開催のお知らせと併せて再度説明文書の配布が行われました。資料⑩の2枚目が配布された文書となります。配布したエリア及び方法は、10月に実施した際と同じエリアとなります。なお、近隣に建設中のマンション購入予定者からもご意見をいただいていたため、マンション販売事業者等に対しても同一文書の配布の協力依頼をしましたが、マンションの売買契約時に求められる重要事項説明には含まれないため対応できないと断られてしまった旨の報告を受けております。

この配布文書では、「他の利便性の高い施設」ではなく自動車販売店の出店計画を進めていくことに決めた経緯や、現状の地区計画のままでも自動車販売店及び作業場の床面積の合計が50㎡以下であれば自動車修理工場も出店可能であることなどが地権者から説明されております。また、「騒音に対する不安」への回答として、「八千代市公害防止条例」で規定される騒音の規制基準は用途地域によって決まるため、地区計画の変更に伴って規制基準が変わることはないこと、周辺環境への配慮を目的として、建築物の構造等で騒音を極力抑えること、「店舗利用者の出入りに伴う事故に対する不安」への回答として、自動車販売店は百貨店などの商業施設とは異なり不特定多数の来場があるということは無いため、周辺に渋滞を引き起こす原因となることは無いことを自動車販売店が説明されております。

その結果、電話やメール等での問い合わせも無く、2日間に渡って計5回開催された説明会でも、来場者は計2名で、うち1名は賛成者となりました。もう1名の反対者のご意見としましては、「提案制度の要件を満たしているのか」、「条例を変更してまで工場の拡大が必要なのか」、「騒音に対する不安」等のご意見があったと報告を受けております。

以上の、土地所有者及び周辺住民等への説明状況及び結果の報告内容から、土地所有者の同意を得ていること、他の利便施設の出店を望む声が多いが元々自動車販売店の出店は可能であること、騒音及び振動の規制基準値が変わらないため周辺環境への影響が少ないこと、周辺環境への影響を抑えることを目的に建築物の構造等も十分配慮がされていること、などを踏まえて、周辺住民の理解が得られたと判断いたしました。

次に、視点3は、「提案された都市計画が、都市機能の向上や生活環境の保全等に寄与する計画であること」です。対象地では、商業施設の撤退後にマンションが建設または予定されております。本提案に基づく地区計画の変更により、商業施設出店の可能性が広がることで、商業・業務地区にふさわしい街並みの維持が期待できることから、「適」としております。

次に、視点4は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と整合が図られていること」です。千葉県が策定しております「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、商業地の主要用途配置方針として村上駅周辺地区は「土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされているとともに、主要幹線道路である国道16号（都市計画道路

3・4・2号東京環状線)に接する地域特性に対応した商業地を配置する」となっており、商業施設出店の可能性を広げることは方針に整合しているため、「適」といたしました。また、千葉県都市計画課へも、当方針に反する内容では無いことを確認しております。

次に、視点5は、「八千代市都市マスタープランと整合が図られていること」です。先ほどの、「資料⑧」で説明したとおり、八千代市都市マスタープランでは、「八千代中央駅や村上駅周辺については、地域の実情に応じ、交通結節点としての機能を強化するとともに、地域の生活を支える商業地として、地区計画等により駅ごとに個性を活かした商業・業務地の形成とその活性化を図る」としており、商業施設出店の可能性を広げることは方針に整合しているため、「適」といたしました。

次に、視点6は、「千葉県及び八千代市が策定した都市計画に係る方針・運用基準等に適合していること」です。先ほど、「資料⑤」でご説明したとおり、本件、対象地である「8 商業・業務地区A」は、「周辺住宅地と調和する駅前型の商業施設を配置して、利便性の高いサービスを行う」としており、商業施設出店の可能性を広げることは方針に整合しているため、「適」といたしました。

次に、視点7は、「提案された都市計画の内容が、実現性、現実性を有していること」です。本提案は、地区計画で定めた建築物の用途の制限を一部解除する提案であり、地区計画が無い場合、元々建築可能なものを認める提案のため、法令上の問題もなく、実現性等に懸念がないため、「適」といたしました。

次に、視点8ですが、先ほど説明させていただきましたので、割愛させていただきます。

最後に、視点9は、「周辺環境への影響について、十分な配慮がなされた計画であること」です。先ほどご説明させていただきましたが、「騒音・振動の規制基準は「八千代市公害防止条例施行規則」で用途地域ごとに定められており、地区計画の変更により基準値が変わることではないため、現行の規制よりも作業場の床面積の広い自動車修理工場が建築されても周辺環境への影響は少ないこと」、「周辺環境への影響を抑えることを目的に建築物の構造等も十分配慮がされた構造であること」から、「適」といたしました。

次に、「資料⑪」をご用意ください。騒音及び振動に関して、周辺住民への説明時には、あくまで想定及び基準値を超えないことを基に、説明がされましたが、本審議会に先立ち、事業者が外部の専門機関に調査委託を行った結果を抜粋しておりますので、ご覧ください。「八千代市公害防止条例に基づく騒音及び振動の規制基準」に基づき、まず、騒音につきましては、騒音のレベルに応じて5つの地域に分けられており、対象地の用途地域が近隣商業地域のため「第3種区域」に該当します。本提案に伴う店舗の営業時間が午前9時半から午後6時半を予定しているため「昼間」に該当することから、規制基準値は「60デシベル」となります。次に、振動につきましては、振動のレベルに応じて3つの地域に分けられており、対象地の用途地域が近隣商業地域のため「第2種区域」に該当します。本提案に伴う店舗の営業時間が午前9時半から午後6時半を予定しているため「昼間」に該当することから、規制基準値は「65デシベル」となります。ただし、対象地は、敷地の周囲50m以内に保育所があるため、騒音・振動ともに、規制基準値が「5デシベル」減じた値となります。

次に、裏面の測定地点といたしましては、図の水色着色部分が工場部分であり、その右側

が開口部にあたるため、その真北方向の隣地境界付近を「地点①」、真東方向の隣地境界付近を「地点②」、反対側真西方向の隣地境界付近を「地点③」としております。この地点ごとに、騒音・振動の発生源となる機械の実測値やカタログ値を基に、発生源から測定地点までの距離減衰や窓や壁など建築部材による透過損失などを考慮して予測された結果が、次のページの表のとおりとなります。騒音・振動ともに、全ての地点で規制基準値を下回る結果となっております。また、この調査結果につきましては、「八千代市公害防止条例」の所管課であります「環境政策課」にも、計算方法や結果等についても問題がないことを確認しております。

最後に、これまでの評価等を踏まえた地区計画の変更箇所を示した「資料⑫ 新旧対照表」をご覧ください。本地区は、大型商業施設の撤退後に、マンションが建築されるケースが続いており、大規模敷地があっても商業施設の出店が難しい地域であり、制限の解除を行わない場合、前例どおりマンションになることや空き地の状態が続くことが懸念され、本地区計画の土地利用方針からかけ離れてしまうと考えられます。そのため、市としましては、資料⑦の地権者が提案している都市計画の内容にある、現在の制限から「自動車修理工場のみ」を緩和することは、自動車修理工場単体での建築も可能となり「利便性の高いサービス」とは言えないこと、「(と) 項第 3 号に掲げる事業を営む工場」に対しても緩和することは、制限の目的が「騒音・臭気等の近隣公害の発生を考慮」してその建築を制限していることから、この制限の緩和は対象とはしない。よって「(6) 建築基準法別表第 2 (へ) 項第 2 号 (商業・業務地区 A における店舗に併設される工場を除く) 及び (と) 項第 3 号に掲げる事業を営む工場」とすることにより、商業施設出店の可能性を広げ、商業・業務地区にふさわしい街並みの維持が期待できると考え、提案の内容を一部変更の上、都市計画の変更をする必要があると判断しました。

議題の説明は以上となりますが、最後に先ほどご回答いたしました村石委員からの事前質問以外に 3 点ご意見をいただいておりますので、ご回答させていただきます。

まず一つ目は、「条例変更について、説明を受けるまでわかりませんでした。市のホームページにも市民向けの資料 (条例変更や都市計画について) が見つけられません。そのため、市民向けの資料を掲載してほしい」とのご意見です。ご意見のとおり、都市計画に関する用語や手続きは専門的な言葉が多くわかりにくいと思います。そのため、八千代市都市マスタープラン策定業務と併せて、子ども向けに都市計画を紹介するウェブサイト「都市計画ってなあに？」を作成しております。市民に都市計画がもっと身近なものになるよう、より一層周知してまいります。また、条例変更等の手続きに関する資料は、ご指摘のとおり、ホームページ等にも掲載しておりませんので、掲載方法等も含め今後検討してまいります。

二つ目は、「今後条例変更がある場合について、事業者がチラシを配布する際、市の市民向けの案内資料を添付資料としていただくことを検討してほしい」とのご意見です。都市計画提案制度の主旨としましては、住民等の発意による都市計画の提案であり、土地所有者の同意や周辺住民の理解など、提案が出されるまでは、市が提案者に介入し手続きを進めることは難しい問題もあり、一方で市が介入するのであれば、そもそも提案制度を活用せずに市の事業として、都市計画の決定等を行えばよいのではという考え方にもなります。これらのことから、本提案は一事業者の出店計画の基に進められた手続きであり、市がまちづくりでは

なく特定の企業のために都市計画の変更を行うとの誤解を招かないため、また、提案が出されてからフラットな視点で審査することを目的に、市発出の文書の配布等を行いませんでした。しかしながら、先程申し上げましたとおり、都市計画の手続きは専門的な用語も多いため、今後は状況に応じ、市から市民向けの補足説明的な文書の配布等も検討してまいります。

三つ目は、「市民として、意見や個人情報に直接事業者を送りにくいと感じるため、賛成意見・反対意見について、市を経由して事業者に送ることはできないのでしょうか（定型の添付資料や、意見の集約に対応している自治体もあるようです）」とのご意見です。こちらにつきましても、先ほどの回答と同様になりますが、市がまちづくりではなく特定の企業のために都市計画の変更を行うという誤解を招かないために、周辺住民への説明時点での関与はいたしませんでした。なお、今後は状況に応じ、市を経由して意見募集等を行うことも検討してまいります。また、引き続き提案者に対して、個人情報の取扱いには十分に注意し、取扱い方法等についても示したうえで意見募集等を行うよう周知徹底してまいります。

事前にいただいたご意見は以上になります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

（北原議長）

はい。どうもご苦勞様でした。かなり情報量の多い説明だったので、一度休憩を取って、皆さんご意見ご質問でも整理していただいて、3時15分から再開いたします。

—休憩—

（北原議長）

はい、それでは時間になりましたので、再開いたします。議案第1号について、事務局から説明していただきましたが、ご意見ご質問等がありましたら挙手をお願いします。

はい、福田委員。

（福田委員）

はい、最初にちょっと確認をさせていただきたいのですが、資料1の表チャートと資料3と資料12を見た時に、今日の私たちが諮問されていることなのですが、この資料1のフローでいくと、「都市計画の変更する」ということが諮問されているのですね。で、資料3を見ると、今回ご説明があった⑧の商業・業務地区のAというところに関してなのですが、資料12を見ると、⑨の商業・業務地区のBも併せて変更することになっているのですが、⑨については何の議論もしていないのに、審議としては、どういう審議なのでしょう。。

（北原議長）

それでは事務局をお願いします。

（事務局職員）

こちら、資料１２を見ていただきたいのですが、「新」のほう、変更案の赤枠内に赤字で書いております通り、商業業務地区Ａにおける店舗に併設される工場を除くというような表現にしておりますので。

(福田委員)

⑨番は入らない。

(事務局職員)

入りません。

(福田委員)

入らないのですね。はい、わかりました。それから、すいません。続けていいですか。

(北原議長)

はい、お願いします。

(福田委員)

資料１１の騒音の図面がありましたが、それと資料４のラウンドワンの跡地のところを見るときに、すいません、結局今ホンダの中古屋さんがありますよね。で、サイゼリヤがこの角にいますよね。それでこの資料１１の図面を見ると、すいません、この青いラウンドワンの跡地とは一致しないので、これはどこまでの話をしているのでしょうか。

(北原議長)

はい、事務局お願いします。

(事務局職員)

はい。こちら、資料４にあります通り、もともとラウンドワンは、青い枠で囲った通り、かなり大きな敷地となっているのですが、今回提案の対象となっております自動車修理工場については、もともとラウンドワン跡地は、複数の地権者が所有していた土地になるのですが、地権者側の意見が分かれたために、東側半分のみを活用して自動車修理工場、今ホンダカーズさんが中古車販売店を、運営・営業している箇所になります。西側半分の地権者さんのご意向としましては、売却して、共同住宅が建築中となっております。なので、このラウンドワン跡地をちょうど東西半分に割ったような形で計画が分かれております。

(福田委員)

半分だけに建つことで、ホンダの中古車販売店はどうなりますか。

(北原議長)

はい。お願いします。

(事務局職員)

こちらにつきましては、今回の都市計画の変更手続き及び条例変更手続きを行うまで、一時的に中古車販売店を営業すると報告を受けておりますので、条例変更され、自動車修理工場が建築可能となった際には、中古車販売店の営業をやめて、自動車販売店及び修理工場を併設した工場として営んでいくと、報告を受けております。

(北原議長)

よろしいですか。

(福田委員)

もう1個だけすいません。それで、地権者さんの立場はそれなりに理解できますし、市の立場もよくわかるのですが、これホンダさんは、この2、30年間で営業所はしょっちゅう10年ごとにあちなくなったりこっちななくなったりしているのですが。ここはどういうおつもりでホンダさんは計画されているのですか。

(北原議長)

はい。事務局お願いします。

(事務局職員)

こちらホンダカーズ様より報告を受けた内容のご回答になりますが、八千代市内に大和田新田の店舗であったりとか、隣接市佐倉市の志津に店舗を構えているのですが、どちらも修理工場部分のピット数が少なかったりだとか、店舗の老朽化等で、近隣のホンダユーザーの修理等の対応がなかなか追いついてないという状況でありまして、今回こちらに出店が叶った場合には、近隣店舗の閉店等、基幹店舗として営業を行っていきたいと報告を受けております。

(福田委員)

先ほどのご説明でホンダさんに便宜を別に図っているわけではないのだというご説明だったのですけれども、諮問されているのは、地区計画のことを諮問されていると思うので、ここを良好な開発をしていくっていう中で、ホンダさん、本当にずっと居てくれるのかなとか、なんかそういうのが気になるのと、それからこの16号沿い、近くを見ると、日産さんがいたり、他の自動車メーカーさんがいくつか店舗を構えていますよね。ちょっと先ほど、資料3の地区計画の色塗りから見ると、何となく本来ここ⑦沿道型地区Dだったのかなっていう感じもしないでもないですね。16号側から見れば沿道、駅側から見れば確かに商業・業務地区なんでしょうけど。本当は⑦にすればよかったのかなっていう気もしないでもないのです、計画してもその通りには立地はしないのは重々わかっているのですが、地区計画を長

期的に見たときに本当に安定的にその開発が進むのかということに関しては、ちょっと懸念をするなというふうには思いました。それは諮問された内容ではないと思いますので、あくまで意見として、懸念を述べておきますけれども、ちょっと気になります。多分自動車メーカーさんのことですから、10年もしたらまたすぐいなくなっちゃうっていうのは常なので。1つ気になったのですが、すべてEVにするとされていましたけど、あれはどこに書いてあるのですか、そんなこと。私個人でEV乗っていますからEVに反対しているわけじゃないですが、八千代市は全部EVするみたいなことを仰ってましたが、あれはなんですか。

(北原議長)

はい、お願いします。

(事務局職員)

こちらは資料7が計画概要書になるのですが、裏面に提案理由を示されています。こちらの上「地域のまちづくりに対する必要性」提案者側の必要性というご意見ですね、きれいな段落にはなっていないのですが、一番下の3段落目の部分で、「村上南地区がゼロカーボンを達成するためには、EV自動車を増販し、EV自動車比率を上げていくことと、すべての自動車がEVに置き換わるまでの期間において、化石燃料を使用する自動車を確実に整備し、二酸化炭素排出量を低減していくことが必要不可欠であると考えます」と記載がありますので、こちらの提案理由を読ませていただきました。

(福田委員)

ちょっとひどいよね、書いてあることが。市がそのまま受け取ってはまずいでしょう。いくらなんでもありえないでしょ、そんなこと。100%EVにするの。充電施設この辺に作っているのですか、市として。そういうのをなんかそのまま言われたから受け取りましたっていうのはまずいんじゃないかと思って。以上です。

(北原議長)

はい。事務局お願い致します。

(平野課長)

今のお話の中で、あくまでも地権者が提案する中での提案理由になりますので、提案理由といたしましては自動車修理工場を、そこに建設できるような地区計画の変更ということで、ご提案をいただいているのですけれども、今回市の一部修正してっていうところに関しましては、自動車修理工場に限らずですね、あくまでも工場ということで修理工場だけを認める内容にするわけではなくて、あくまでも規制の基準の中で、適した工場を併設できる店舗っていう形で書いております。必ずしもその自動車工場だけを認めるような内容だと、先ほど委員がおっしゃったように、EVの関係もそうですけれども、自動車工場、ずっと続く

かどうかという、ご懸念もあるかと思うのですけども、あくまでもそのいろいろな自動車工場に限らずですね、工場という形で、いろんな門扉を広げるといいますか、種類をですね、いろいろと選べるような、地権者の土地活用の可能性が広がるような修正をさせていただきたいということでの今回の内容となります。

(福田委員)

私、反対はしていません。私自身、車使っていますし、EVに乗っていますから。EVにすることも反対じゃなくて、むしろ賛成ですし、自動車の修理工場も必要なので、それを作ることに別に反対をしてないですけど、文章として、あまりにも現実離れしたようなことを理由に書いたものが、公式な文章として残るのはちょっといかがなものかなという気がしますので。EVの普及に努めるとかいうならわかりますけど、何か100%になるみたいなこと書いちゃうと、ちょっと変ですね。

(北原議長)

はい。事務局お願いします。

(事務局職員)

はい。いただいたご意見なのですが、こちらの計画概要書につきましては、都市計画提案の判断基準の1つ「提案書類の不備がないこと」に基づき受理しております。

(福田委員)

いやだから、私が諮問された内容とは関係ないけども、諮問されたことではないのは十分わかっていますが、意見として言わせていただきました。

(北原議長)

はい。ご意見ということで、もう少し大人の文章を書きなさいということをごらんと、伝えてあげてください。他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。今回は先ほどのフローチャートでいうと、資料1のフローチャートでいうと、右側の流れになって二重枠が2つあります。この部分を我々は今審議しているというふうに理解してよろしいわけですね。はい。ということで、もう1回、地区計画の本格的な変更については都市計画審議会はもう1回改めて開かれる。ですね、皆さん、よろしいでしょうか。今日この場での議論というのがこのぐらい。他に質疑、ご質問ご意見なければ。

(澤田委員)

はい。

(北原議長)

はい。それでは澤田委員、お願いします。

(澤田委員)

1つ確認ですけど。条例変更の商業・業務地区Aにおける、店舗に併設される工場ということですので、工場単体ではあくまでも認めず、店舗がなければ、工場もできませんよ、ということよろしいのでしょうか。

(北原議長)

はい。事務局お願いします。

(事務局職員)

今回、緩和する部分については、あくまで店舗に併設される工場に限りますので、もともと建築できた「建築基準法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場」、作業場の床面積が50㎡までの工場については、今までどおり建築が可能となっております。

(北原議長)

はい。澤田委員。

(澤田委員)

ということは、商業・業務地区Aの地区内に存在しているところであれば、もし仮に150㎡ぐらいの店舗兼工場を建てると言った場合には、この条例に適合するので、今度は近隣の住民の方の同意云々とか、提案したとおり進めば、確認申請は出るよということの理解でよろしいですか。

(北原議長)

はい。事務局お願いします。

(事務局職員)

はい。いただいたご意見のとおりでございまして、手続きとしては先ほど北原会長からもありましたとおり、今回提案制度のフローで言いますと、事前の都市計画審議会に意見をお伺いさせていただいております。この後にですね、都市計画の原案の作成や、素案の縦覧、公聴会の開催等の都市計画変更手続きを踏まえまして、また改めまして、都市計画審議会を開催させていただいてそちらで都市計画の変更を決定していただくというようになります。その後、こちらの建築物の用途の制限に関しましては、地区計画条例に定められている項目でもありますので、議会の条例変更の手続きを経てからは、澤田委員がおっしゃっていた通り、提案等を踏まえることなく、建築確認が取得できることになります。

(北原議長)

はい。他にいかがでしょうか。はい。下橋委員。

(下橋委員)

下橋です。資料11の騒音と振動の制限は5ポイントずつ、保育園があるので、5ポイントずつ厳しくなっている。ただし、このマンションの中に保育所があるらしいのですが、そしたら、むしろどの辺に保育所があるか。資料としては、そういうふうに作って欲しいのですよね。じゃないと、初めて見るのに、いちいちまた保育所ってどこにあるのっていうまた質問しなきゃなんなくなるから、お願いします。

(北原議長)

はい。事務局。

(事務局職員)

いただいたご意見の通り、今後もよりわかりやすい資料づくりにちょっと努めて参りますので、よろしくお願いいたします。

(下橋委員)

頑張ってください。

(北原議長)

はい。今回はこれでいいですか。次回からきちんと、もっとわかりやすい資料作ってくださいというご要望ですので、よろしくお願いします。

(飛知和委員)

すいません、最後に一つだけよろしいでしょうか。

(北原議長)

はい。それでは飛知和委員。

(飛知和委員)

やはり地域に根ざすまちづくりということですので、ホンダさん、これ、たぶん通ると思うのですが、修正になったときに、やはり地域に根づくような活動を一緒にしていければいいなっていうか、そういうふうにしていただきたいなと思っております。ぜひホンダさんの方に、そのようにお伝えしていただければ、どんどん地域活性にも繋がると思いますので、ぜひお願いいたします。

(北原議長)

はい。事務局。

(事務局職員)

こちらにつきましても、事前にホンダカーズ様から、こういった取り組みを実施しているのか、あくまで予定ではあるのですが、報告を受けておりますので一部紹介させていただきます。大型発電機を設置することによって、災害時に周辺住民の皆様の滞在施設として店舗スペースを開放すること、AEDの設置、他メーカーのオーナーさんでも利用可能なEV用充電器の設置、子供110番の家の登録、おむつ替えや授乳室の設置、あとは駅前ですの
でレンタカー業務の実施などに取り組む予定であると、事業者から回答を得ております。引き続きこちらもホンダカーズ様とは地域に貢献できるような取り組みがないか、市・事業者含めて、検討して参りたいと思っております。

(北原議長)

はい、よろしいですか。他にいかがでしょうか。いいですか。それでは澤田委員。

(澤田委員)

今回の諮問とは、話は違ってくるのかもしれませんが、今回のその対象地、向かって右側が店舗併用の工場300㎡以上と。で、脇が、今ワンルームマンションの建設がされる予定というふうに伺っています。地上9階とか10階です。都市計画のまちをつくる上で、そういうのはどうなのだろうかというのを、ちょっと今一度ですね、こう考えていかなきゃまずいのでないかなと。店舗併用の工場が隣にあって隣にワンルームのマンションが9階とか10階のが立って、隣にまたサイゼリヤさんで、向かいがフルルで、その奥また高層マンションということですので、諮問とは全く違うのですが、八千代の都市計画というか、まちをつくるという意味でいけば、もうちょっと全体的なことを今後踏まえて考えていただければ非常にありがたいかなということをお伝えしたくて、再度ご質問させていただきました。以上です。

(北原議長)

はい、どうも。八千代だけではないですけど、本当にいいのだろうかこれで、みたいな街ができていき、そういうのを避けるために地区計画を作っているのですが、それでもカバーしきれない、どうすればいいんだろうということはぜひ、委員の皆さん、宿題にしてください。もちろん市の皆さんも宿題です。よろしくお願いいたします。それでは、これまでのご意見で、この審議会からの答申としたいのですが、反対というご意見がなくて、いろいろ後は、今後考慮すべきご意見いただきました。そういったことをまとめていく答申にしたいのですが、答申の文言については私に一任、私にと言っても、私と事務局なのですが。私に一任させていただいてよろしいでしょうか。

— (異議なしの声) —

(北原議長)

ありがとうございます。ご承認いただきありがとうございました。今日の議案の審議はこれで終了です。熱心にご審議いただきましてありがとうございます。あとその他について事務局からあったらお願いします。

(平野課長)

はい。ご審議ありがとうございました。それでは今後の予定について2点ほどご連絡させていただきます。まず1点目ですが、本日ご審議いただきました、都市計画提案制度による都市計画、地区計画の変更については、今後、都市計画変更手続きに入ってまいります。公聴会の有無により時期は前後してしまいますが、来年度8月ごろを目安に、都市計画審議会にお諮りさせていただきたいと考えておりますので、引き続きよろしくお願いいたします。2点目ですが、先日、委員の皆様方に意見照会をさせていただきました、「市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準の改正について」と、「八千代市都市計画生産緑地地区の変更について」を議案といたします、今年度2回目の都市計画審議会を開催する予定でございます。現在、10月下旬の日程で調整させていただいているところでございますが、日程が決まり次第、改めてご連絡をさせていただきますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。連絡は以上となります。本日は長時間にわたりご審議いただきどうもありがとうございました。

－閉会（午後3時40分）－

－以上－