

令和6年度第2回八千代市都市計画審議会議事録

会議名・・・・・・・・令和6年度第2回八千代市都市計画審議会

会 場・・・・・・・・市役所 新館6階 第4会議室

日 時・・・・・・・・令和6年10月24日（木） 午後2：00～午後3：30

出席者・・・・・・・・【委 員】

佐々木委員，櫻井委員，北原委員，福田委員，下橋委員，
木田委員，澤田委員，飛知和委員，田村氏（松本委員代理），
山本氏（秋元委員代理），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，清宮主査補，三星主任主事，
湯川主任主事

（まちづくり推進室）伊藤室長，石橋主査

（開発指導課）松井課長，戸田副主幹

（公園緑地課）横田課長，田中副主幹，菅主査補

公開・非公開・・・公開

傍聴者・・・・・・・・1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－

－事務局紹介－

－公開・非公開の報告－

－資料確認－

（北原議長）

北原でございます。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。議事の進行につきまして，皆様のご協力を得ながら進めさせていただきたいと思っておりますので，よろしく願いいたします。

それでは、これより令和6年度第2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12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、これより議事に入りたいと思います。まず、議事録署名人の指名でございますが、私より指名させていただきたいと思います。

本日の議事録署名人としまして、佐々木委員、木田委員を指名させていただきたいと思います。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、付議が1件、諮問が2件となっております。それでは、議案第1号について事務局より説明願います。

(横田課長)

公園緑地課長の横田でございます。それでは、私から議案第1号「八千代市都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明させていただきますが、説明に先立ちまして、昨年度審議会において提案及び質問等がありました件につきまして、ご説明させていただきます。

まず、生産緑地の今後の方針ですが、本市のほとんどの生産緑地は、指定から30年経過し買取り申し出が可能となったこともあり、今後も減少傾向となることが想定されますことから、令和3年に今までの追加指定基準等を見直し、「八千代市生産緑地地区指定基準、同指定要領」を制定し、生産緑地法における要件等を満たすものであれば新規指定も可能との取扱いと見直し、面積要件引き下げについても下限を500㎡から300㎡に引き下げてまいりました。また、都市と調和し、都市の特性を生かして営農を維持・発展させるための制度改正である特定生産緑地の指定にあたっても推進してまいりました。

しかしながら、特定生産緑地を含む生産緑地の指定については所有者の意向等が影響するため、買取申し出がなされたとしても市として手続きを進める必要があり、また、買取申し出後においては、関係行政機関等に買取希望確認をし、買取希望が無い場合は、農業関係者等へのあつせんを行っていますが、買取希望者が無い状況であるため、市としても解除せざるを得ないものと考えております。

また、残された生産緑地の対策としましては、八千代市緑の基本計画において都市農業振興基本計画などと連携した施策を行うよう検討するとともに、所有者の意向に配慮し、都市農地の保全活用に努めていくこと、更に、八千代市第2次農業振興計画に掲げられているよ

うに市民農園の開設など都市のニーズにマッチした農業の展開を支援していくこととなっております。

現在は1件の生産緑地で市民農園の開設を支援しておりますが、今後、所有者等より相談があった場合には、農政部署において同様に支援していくこととしております。

また、生産緑地地区の制限が解除された後、どのように利用されているのか把握すべきではないかの意見がございましたが、今回解除及び一部解除された10地区のうちほとんどが戸建ての開発で一部が利用未定となっております。

なお、開発行為の手続きで照会があった際には、八千代市開発事業技術指針や八千代市緑化推進指導要綱等に基づいて、公園等の緑地保全を推進しております。

それではこれより、第1号「八千代都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明させていただきます。なお、議案の朗読につきましては、事前に配布しております付議書のとおりですので省略させていただきます。

それでは説明に入りますが、説明はお手元の資料に沿って行わせていただきます。資料の構成としましては、1ページが今回の変更箇所をまとめた一覧、2ページが変更の内訳総括表、3ページが変更箇所を都市計画図に落とし込んだもの、4ページから13ページまでが具体的な変更箇所を示した図となっております。

それでは、今回の変更に係る概要を説明いたします。1ページの「八千代都市計画生産緑地地区の変更」をご覧ください。

今回の変更に係る地区は合計で11地区となっており、面積の増減及びその理由についてご説明いたします。

初めに地区数と面積の内訳としましては、全部廃止が、資料の4ページ、生産緑地番号37、大和田新田第29生産緑地地区、面積約0.15ヘクタールの減少、資料の5ページ、生産緑地番号41、大和田新田第33生産緑地地区、面積約0.50ヘクタールの減少、資料の6ページ、生産緑地番号115、上高野第3生産緑地地区、面積約0.14ヘクタールの減少、資料の8ページ、生産緑地番号155、高津第27生産緑地地区、面積約0.06ヘクタールの減少、資料の9ページ、生産緑地番号176、高津第48生産緑地地区、面積約0.59ヘクタールの減少、資料の5ページ、生産緑地番号223、大和田新田第65生産緑地地区、面積約0.10ヘクタールの減少、の6地区となり、面積合計1.54ヘクタールの減少。

一部廃止が資料の10ページ、生産緑地番号23、大和田新田第15生産緑地地区、面積約0.23ヘクタールの減少、資料の11ページ、生産緑地番号61、大和田新田第53生産緑地地区、面積約0.01ヘクタールの減少、資料の7ページ、生産緑地番号154、高津第26生産緑地地区、面積約0.05ヘクタールの減少、資料の12ページ、生産緑地番号200、八千代台第5生産緑地地区、面積約0.55ヘクタールの減少、の4地区となり、面積合計0.84ヘクタールの減少。

追加が資料13ページ、生産緑地番号183、大和田第4生産緑地地区となり、面積合計0.01ヘクタールの追加。

トータルでは11地区が対象となり、面積合計2.37ヘクタールの減少となっております。

次に廃止及び追加に係る理由について説明いたします。まず、廃止に係る理由ですが、当

初指定から 30 年を経過したものが 5 件、主たる従事者の死亡を原因とするものが 3 件、主たる従事者の故障を原因とするものが 2 件、の合計 10 地区が廃止の理由となります。

次に新規指定についてですが、こちらは令和 6 年 3 月 5 日付けで土地所有者より、「八千代市生産緑地地区指定同意書」が提出され、現地調査等を行ったところ、八千代市生産緑地地区指定基準における指定の基準に該当すると考えられるため 1 件の新規指定を行いたいとするものです。

資料の 13 ページをご覧ください。対象箇所としましては、京成大和田駅から北西におよそ 700 メートルの箇所にある生産緑地番号第 183 号、大和田第 4 生産緑地地区となります。

今回の新規指定箇所につきましては、地権者が耕作している土地を周囲に囲む形で今回の指定箇所に東京電力の鉄塔用地がありましたが、鉄塔の移設に当たって当該地権者が令和 5 年 11 月に東京電力から土地を取得し、一団での営農を行っております。

つきましては、先程も申し上げましたとおり、当該農地は八千代市生産緑地地区指定基準における指定の基準に該当すると考えられるため、当該地を生産緑地として新規指定を行いたいとするものでございます。

以上で、議案第 1 号「八千代都市計画生産緑地地区の変更について」の説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

(北原議長)

はい。どうもありがとうございました。事務局から議案第 1 号について説明していただきましたが、ご意見ご質問ございましたら、ご発言をお願いします。

福田委員をお願いします。

(福田委員)

この話はもう何年ぐらいでしょうかね。15 年ぐらいから話してきたと思うのですが今日が多分一番説明がよかったというふうに思います。

大分努力されているということが伝わりましたので、そのことに関しては敬意を表したいと思うのですが、ちょっとご説明の中で幾つかわからないことがあったので。1 つは、緑の基本計画と連携してって言ったのですけど、具体的に何をやるのですかっていうのが 1 つです。

それから、調査をされたっていうのもすごく 1 歩前進だと思うのですが、調査っていうのは、今回指定解除になるところがどうなるかってことを調査されたのでしょうか。これまで指定解除になったところがどうなっているかっていうのは調べられてないのでしょうか。ちょっとそこを教えてください。

(横田課長)

まず 1 点目なのですが、緑の基本計画の中で、都市農業振興計画など連携した施策を行うよう検討するとともに所有者の意向に配慮し、都市農地の保全活用に努めますということになっておりますので、この所有者の意向に配慮しというのは、今後どうしていきます

か、廃止しますかやりますかというところなのですけども、この農地の保全活用というのは、農業委員会に確認したところ。

（福田委員）

いいですか。文言はわかるのですけどね。書かれていることはよくわかるのですけど、具体的に緑の基本計画では面積などを言ってしまうている中で、毎年どんどんどん減ってくわけですね。面積が。そこを連携してっていうのは一体具体的にはどうするのですかねと。

（横田課長）

簡単に言いますと農業委員会と生産緑地を活用した直売所とか農家レストランの整備、それから、市民農園の開設などの都市のニーズにマッチした農業の展開をしていくということです。今まだやっているのが市民農園の開設しかないんですよ、実際のところ。ただこれについても1ヶ所ございますので、今後相談があったところについてはそういう支援をしていくというようなところでございます。

（福田委員）

その支援っていうのは市からどんな支援があるのですか。

（横田課長）

市が中に入ってですね、農園タイプというのがございまして、事業計画とかそういうものをあげてもらうのですけども、なかなか個人でというのは難しそうなので、会社が間に入って、間を取り持つみたいなような話をしていくというようなところでございます。

あとはですね、ホームページでの紹介もして、一般の市民の方にそういうところを示していくというところでございます。

調査については、今回のところはやったのですけど、以前のところは全部はやりきれなかったんで今回のところの報告にさせてください。またそれは後程調べておきます。

（福田委員）

昔学生に調べさせたことがあって、よければデータ差し上げますので。結構駐車場になっているところも多かったと記憶していますけど。まあミニ開発も多いのですが、駐車場も多かった。月極の青空駐車場です。

（北原議長）

それでは福田先生の成果をぜひ、市の方でも活用するようにしてください。

他にご質問ご意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは議案第1号八千代都市計画生産緑地地区の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

(北原議長)

はい。ありがとうございます。賛成多数ですので、議案第1号「八千代都市計画生産緑地地区の変更について」は、原案の通りで議決とさせていただきます。どうもありがとうございました。

それでは、議案第2号の審議に移ります。事務局から説明をお願いします。

(横田課長)

それでは、議案第1号に続き、議案第2号「八千代市特定生産緑地への指定について」ご説明させていただきます。

具体的な説明に入る前に特定生産緑地の制度について簡単に説明させていただきますと、本制度は、指定から30年が経過する生産緑地に関する制度となります。指定から30年が経過する生産緑地は、いつでも買取り申出ができるようになりますが、一方で税制の特例措置を受けることができなくなり、当該生産緑地は、宅地等への転用が行われる可能性が高まり、都市計画上不安定な状態に置かれることとなってしまいます。そういった状況に対応するために創設された制度が「特定生産緑地制度」となります。当該制度は、当初指定から30年が経過する生産緑地について、市が特定生産緑地に指定することで、買取申出期間が10年延伸されるというもので、指定を受けた生産緑地については、税制の特例措置が継続され現行と同じ農地並み課税となります。簡単ではございますが、特定生産緑地制度についての説明は以上でございます。

次に今回の対象箇所についてご説明いたします。1ページをお開きください。

対象箇所は生産緑地番号57の大和田新田第49生産緑地地区の1地区となり、今回指定を行う面積は生産緑地地区の都市計画決定面積約0.43ヘクタールの中の約0.02ヘクタールとなります。具体的な位置については3ページをお開きください。対象の大和田新田第49生産緑地地区については、所有者は1名となっており、現在は一団で管理を行っております。平成4年の当初指定時には今回指定の青色で着色している0.02ヘクタールは農地として利用されておりませんでした。その後、営農を開始したことに伴い、平成7年に生産緑地として指定を行い、令和7年に30年が経過するものとなっております。

なお、特定生産緑地に指定済の箇所と今回指定箇所については現状も一団での営農が行われていることは、事前の現地調査において確認しております。

次に2ページをお開きください。特定生産緑地の指定状況としましては、現在、124地区約29.95ヘクタールを指定しておりますが、今回、1地区約0.02ヘクタールを追加することに伴い、合計124地区約29.97ヘクタールの指定となります。

議案第2号の説明については以上となります。よろしくお願い致します。

(北原議長)

はい。どうもありがとうございます。事務局から議案第2号の説明がありましたが、ご意見ご質問。福田委員お願いします。

(福田委員)

すいませんちょっと全体像がわからないので。特定生産緑地を124地区で29.95ヘクタールですよね。先ほどの生産緑地は、152地区で37.62ヘクタールですよね。この生産緑地はいずれ特定生産緑地に変えるかやめるかってことになるのですか。

(横田課長)

生産緑地は30年経ったときに特定にするかどうかという意向を取っておりますので、そのあとにもう1回指定したいと言っても、特定にはならずそのまま生産緑地の指定というような形になります。

(福田委員)

随分特定には回らなかったんですね、意外に。特定生産緑地には。もっといたような気がしたのだけど、ちょっと数が。これ37.62の中に入っているわけじゃないですよね。入っているの。

(横田課長)

37.62の中に29.95が入っています。

(福田委員)

この中に入っているんですね。わかりました。そうするとそれを引き算すればいいですね。

(横田課長)

はい。

(福田委員)

124を引けばいいですね。28くらい。わかりました。

(北原議長)

他にご質問ご意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。澤田委員お願いします。

(澤田委員)

すいません確認なのですが、特定生産緑地に今回指定される番号は、新たに番号を付されるのですか。それとも今まで特定生産緑地と指定してある番号に追加になるのですか。

(横田課長)

今までの番号が継続されます。

(澤田委員)

ということは大和田新田第 49 生産緑地 57 号で追加した分を含めてこの番号ということでよろしいですか。

(公園緑地課職員)

その通りです。

(澤田委員)

となると、今後この特定生産緑地の制度がどうなるかわかりませんが、平成 4 年から 30 年経過して最初に特定生産緑地になった土地と、今回特定生産緑地のなった土地とが別々の指定になるじゃないですか。起算日としてですね。そうすると、ここ一団で何かやるっていうときには、解除するということにはそれはそれでいいのでしょうか、例えば今後の制度として、同じような制度が継続するとした場合には、また別々でこういう審議会を開いて審査するということの理解でいいですか。

(横田課長)

はい。そのようになります。

(北原議長)

よろしいでしょうか。何だか面倒くさいような気はしますけどね。ありがとうございます。それでは、採決に入ってよろしいでしょうか。議案第 2 号八千代市特定生産緑地の指定について、賛成の方は挙手をお願いします。

—挙手多数—

(北原議長)

はい。ありがとうございます。賛成多数ですので、議案第 2 号八千代市特定生産緑地の指定について、原案の通り、議決をさせていただきます。

それでは議案第 3 号の審議に移りますが事務局の入れ替えがありますので、まだ 30 分しか経ってないけどちょっと休憩とりましょう。2 時 40 分再開ということで。

—休憩—

(平野課長)

それでは皆様おそろいのようなので再開させていただきたいと思います。続きまして議

案第 3 号の審議をお願いいたします。審議にあたりまして事務局にまちづくり推進室、開発指導課が入っておりますのでよろしくお願いいたします。それでは会長をお願いいたします。

(北原議長)

それでは議案第 3 号について事務局から説明をお願いします。

(事務局職員)

それでは私から議案第 3 号「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」をご説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

主な改正点といたしまして、令和 5 年 7 月の八千代市都市マスタープラン策定に伴う全般的な見直しと、それに伴う連たん制度の見直し、西八千代南部地区の市街化区域への編入がございます。

具体的な改正内容の説明の前に、なぜ今回この土地利用方針を改正する必要があるのか、その背景についてご説明させていただきます。モニターをご覧ください。

まず、都市計画法と連たん制度の概要についてご説明させていただきます。モニターで、見やすいように本市の都市計画図を 2 分割にして表示しています。左側の図面が市北部、右側の図面が市南部になります。都市計画法では、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と、原則として、市街化を抑制すべき市街化調整区域に区分し、開発許可制度により、公共施設や排水設備等、必要な施設の整備を義務づけることにより、良好な宅地水準を確保することとしています。市街化調整区域は、画面でいう主に白色の部分で、農地や森林等自然環境を保全する区域です。市街化区域は画面でいうと、主に着色がされた部分で、住宅、店舗等、市街地としての整備を促進する区域です。

次に、連たん制度について説明します。これについては、都市計画法の改正経緯に沿って説明することとなりますが、当初線引き、本市では昭和 45 年 7 月となります。これは市街化区域と市街化調整区域に区分を分けることをいいます。この線引きの際に、市街化調整区域となった区域であっても、かなりの集落が存在することもあり、集落が市街化区域に近く、かつ市街化区域と、日常生活を一にする場合等においては、その集落内の既存の宅地についてまで一律に制限を適用することは現実的ではないことから、そのような既存宅地での知事の確認を受けたものについては、建築物の建築をする際の許可が不要とされました。これがいわゆる既存宅地確認制度と呼ばれるもので、昭和 50 年から運用が開始され、平成 13 年の法改正まで続けられました。その後、平成 13 年に都市計画法が改正され、地方分権の推進が反映されました。この法改正により、既存宅地確認制度が廃止され、新たに連たん制度が創設されました。

連たん制度とは地域の実情に応じて、条例で予定建築物の用途や区域を定めることで開発行為を可能とするもので、当時の千葉県条例と整合を図りつつ、本市でも、都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例を制定し、平成 14 年 5 月より運用を開始したものです。

趣旨としては、都市計画法第34条第11号の規定に基づき、原則として、市街化の促進が抑制されている市街化調整区域においても、一定の要件を満たした建築物の建築を可能とし、市街化調整区域の優良な自然環境の維持保全を図りつつ、新たな公共施設の整備を要しない緩やかな既存集落の拡大を目的としたものでした。

続いて、連たん制度の要件の概要についてです。1つ目の要件が、半径150メートル以内に40以上の建築物が連たんしている地域であること。2つ目の要件が、敷地間の距離が55メートル以内で、40以上の建築物が連たんしている地域であることです。本市においては、これらの要件のどちらかを満たす場合には、建築基準法の第二種低層住居専用地域において建築が許容される建築物を建築できるものとしております。

例として、1つ目の要件について画面の図で説明させていただきます。画面上に赤色で半径150メートルの円を示しています。本市においては、この円の中で、40以上の建築物が建築されていることを要件としています。

次に、市街化調整区域における市街地の拡大という課題について説明します。画面の航空写真は、勝田台と勝田です。画面左側の赤い点線で囲われた区域が市街化調整区域を示しており、右側の部分が市街化区域となります。画面中央の下をご覧くださいと、市街化区域と同じ住宅地が市街化調整区域に広がっています。これは連たん制度により、市街地の拡大が見られる例となっています。市街化調整区域の畑が宅地分譲業者に購入され、特定の区域に連続的に宅地開発事業が行われることにより、市街化区域に準じた住宅地が形成されるという課題が生じています。

こちらは平成14年度から令和5年度までの市街化区域と市街化調整区域における開発許可件数をまとめたものになります。画面上で赤く囲った箇所ですが、市街化調整区域における連たん制度における開発行為の許可件数等を示しており、件数が375件、面積が約48ヘクタールとなっております。それだけ広大な土地が開発されてきたということがわかります。

こちらは、連たん制度による開発行為の許可のうち、主な建物用途ごとの件数や個数、面積をまとめたものになります。宅地造成の欄をご覧ください。件数が104件、戸数が1371戸、面積が32.57ヘクタールとなっております。開発行為の面積合計が約48ヘクタールですので、面積割合として、そのうちの約67%を宅地造成が占めているという結果となっております。次に、長屋住宅においては、件数が39件、戸数が510戸、面積が4.9ヘクタール。その下の共同住宅は、件数が15件、戸数が263戸、面積が2.06ヘクタールとなっております。この3つの開発面積の合計は39.53ヘクタールとなり、合計面積に対する割合として約81%となっております。また、人口の面で言いますと、単純計算ですが、本市の1世帯あたりの人数2.12を当てはめると、約5000人以上の方が市街化調整区域内に住み始めたということになります。

こちらは、本市の人口ビジョンに記載されている将来人口推計の結果です。本市の総人口は、赤く囲った箇所になりますが、2029年までは増加を続けますが、これをピークとして、以後は減少に転ずると予想されています。

近い将来、高齢化の進展とともに人口減少を迎えることにより、社会保障費が増加する一

方で、生産年齢人口が減少することにより、行政サービスを賄うための財源の確保が今以上に厳しくなると予想されます。また、連たん制度により、市街地の拡散が生じると、道路が整備され、住民が居住しますので、その分のインフラの維持保全、新たな行政サービスの提供など、行政コストの増加が想定されます。将来道路等の公共インフラや公共施設などの維持が困難となったり、公共交通等の各種公共サービスの効率性や生活利便性の低下を招くことになるため、医療、福祉施設、商業施設、その周辺に住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできるコンパクト・プラス・ネットワークという、全国的にも推進されている考えによる集約型都市構造の構築が必要となります。このような経緯から、本市としては、既存の連たん制度について見直しの必要性があると考えております。

続いて、西八千代南部地区について説明させていただきます。画面をご覧ください。画面上に赤の矢印で示した箇所ですが、いわゆる西八千代南部地区と呼んでいる場所です。こちらの西八千代南部地区につきましては、市街化調整区域であるものの、八千代緑が丘駅に近接し、主要地方道が通過するなど、交通アクセスに恵まれた条件や、周囲が市街化区域となっていることから、現に市街化が進行しつつあります。本地区は、当初、西八千代北部地区、現緑が丘西地区と同様に土地区画整理事業の実施による市街化区域編入を検討していましたが、一部区域においてすでに市街地が形成されており、土地区画整理事業としての対応が困難なことから、現在も飛び地の市街化調整区域となっております。

画面左の図面が西八千代南部地区周辺を拡大した図面になります。中央の白い部分が西八千代南部地区であり、着色されていないことから、市街化調整区域であることを示しております。西八千代南部地区は市の西部に位置し、東が緑が丘地区、北は緑が丘西地区、西は船橋市に隣接しています。面積は約 27.3 ヘクタール、人口は約 2000 人です。先ほども申し上げましたが、八千代緑が丘駅に近いことや、主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線及び主要地方動船橋印西線が通るなど、交通アクセスにすぐれていることが特色です。

こちらは、西八千代南部地区の人口の増加を示したグラフになります。平成 16 年は約 650 人だったところ、令和 6 年には約 2000 人になっており、約 3 倍に増加していることが見て取れます。

こちらは西八千代南部地区の宅地化率を示したグラフになります。市街化調整区域の宅地化率が 16.4%であるにもかかわらず、西八千代南部地区は 62.3%と非常に高く、市街化区域の宅地化率 65.6%とほぼ同様の水準となっております。

市の都市計画に関する基本的な方針である八千代市都市マスタープランでは、社会経済情勢の変化や上位計画を踏まえ、西八千代南部地区について、良好な市街化環境の整備保全を図るため、市街化区域への編入を進めていることを掲げています。

まとめますと、モニターの図の通りとなります。西八千代南部地区は駅に近く交通アクセスもよい。さらに、市街化区域に囲まれていることから、連たん制度が活用され宅地造成が進んでしまった。宅地造成が進んだことにより人口が増加し、市街化区域並みの宅地化率になった。しかし、市街化調整区域であったために、道路としての機能が不足していたり、下水道等の都市基盤施設が未整備の状態であり、それにより、大雨や火災等の災害に弱いとい

う課題が発生している。このような状況を受け、都市としての脆弱性の改善や、住民の生活利便性を図るため、住民の意見を聞きながら、公共施設の整備を検討するとともに、将来的に市街化区域への編入を進めていく必要があると考えております。

モニターを使った説明は以上となります。

では、事前にお渡ししている資料の説明に入らせていただきます。資料1 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概要等をご覧ください。まず、1 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とは、についてご説明いたします。先ほどモニターでご説明した内容と一部重複いたしますが、区域区分制度は、都市計画法第7条に規定され、市街地として優先的かつ計画的に整備する市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域に区分することにより、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止と、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成を図ることを目的として定められています。本市においては、昭和45年7月より、市街化区域と市街化調整区域を定め運用してきましたが、市街化調整区域においては、既存集落における住民の高齢化や人口の減少、人口減少に伴う生活利便性の低下、産業構造の変化に伴う産業適地の開発抑制等の課題が見受けられました。これらの課題に対応し、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じて、地域における生活環境の保全や地域の活性化を図るため、平成29年12月に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、以下地土地利用方針等と言います、を策定いたしました。

続いて2 土地利用方針等の位置付けについてご説明いたします。前半部分である市街化調整区域における土地利用方針につきましては、八千代市都市マスタープラン等の上位計画に定められた土地利用に関する方針を補完するものであり、また、後半部分の市街化調整区域における地区計画運用基準は、市街化調整区域の土地利用方針を実現するために必要な地区計画の運用基準となります。

続いて3 改正の趣旨についてご説明いたします。改正の趣旨といたしましては、令和5年7月に新たな都市マスタープランが策定され、西八千代南部地区の市街化区域への編入推進や、都市計画法第34条第11号の区域指定制度（連たん制度）の見直しに関する方針が示されたことから、当該方針を反映するとともに、より具体的の方針を示すため、土地利用方針等の改正を行うものです。

4 主な改正内容につきましては資料のとおりとなります。

続いて資料2 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改正案（新旧対照表）をご覧ください。こちらの資料につきましては、左側に改正前の内容を、右側に改正案を並べており、改正部分には下線を表示する形式としております。こちらの資料により、主な改正点の具体的な改正内容を説明させていただきます。

資料の6ページをご覧ください。この土地利用方針等におきましては、市街化調整区域の土地利用の考え方について、5つの類型を示しており、その1つ目の類型として、6ページ中央の（1）市街化区域周辺でのスプロールの防止があります。主な改正部分といたしましては、改正前においては、不良な住環境が形成されるとしていたところ、市街地の拡散（スプロール化）を招くとした点。次に、一定のルールとしていたところ、社会経済情勢の変化

に応じたルールと修正するなど、人口減少社会の到来や持続可能なまちづくりを想定して表現を修正いたしました。

資料の 7 ページをご覧ください。一番上の許容建築物につきまして、改正前は、建築基準法別表第 2（ろ）項に掲げる、第二種低層住居専用地域で建築することができる建築物としておりましたが、改正後におきましては、自己の居住の用に供する住宅、兼用住宅、宗教施設、公共公益施設、店舗等としております。この改正後の許容建築物につきましては、これまで許容していた建築物の種類をさらに細分化した内容としております。市街地の拡散という課題に対応するため、例えば、住宅の建築は、自己の居住の用に供する住宅のみを認めるとすることで、開発事業者等による分譲目的の宅地造成を制限します。また、共同住宅や長屋住宅などについても、許容建築物から除外することで、新築を制限します。これにより、住宅の集中的及び連続的な開発による市街地の拡散を抑制します。さらに、エ技術基準といたしましては、法で定める基準に加え、建築物の敷地面積の最低限度等を定めるとしております。先ほどご説明させていただいた分譲目的の宅地造成を制限した場合、抜け道として売建分譲が行われるおそれがあることから、これを制限するため、過去の実績値をもとに敷地面積の最低限度を引き上げ、市街化調整区域における良好な宅地を誘導することを検討しております。

続いて資料の 8 ページをご覧ください。8 ページの一番下、（４）市街化が進行しつつありまたは市街化することが確実と見込まれる土地の区域における良好な市街地の形成誘導についてご説明させていただきます。資料の 9 ページをご覧ください。改正前においては、令和 4 年 3 月に市街化区域に編入された八千代カルチャータウン地区に関する記載となっておりますが、改正案といたしましては、西八千代南部地区に関する記載としております。これは今回、令和 5 年 7 月に新たな都市マスタープランが策定されたことを受け、西八千代南部地区の市街化区域編入に関する方針を反映させたものとなります。次に同じページの 3 段目、許容建築物につきましては、低層住宅地区、幹線道路沿道地区及び駅周辺地区それぞれの特性に応じた建築物（住宅、生活利便施設等）としております。西八千代南部地区については先ほど申し上げたように、駅に近接し、主要地方道が地区内を通過していること、市街化が進行していることなどの特性があることから、それぞれの特性に応じた建築物を許容し、誘導していく方針としております。資料 2 の新旧対照表における主な改正点の説明は以上となります。

続いて資料 3 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（改正案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）をご覧ください。こちらは令和 6 年 8 月 1 日から 9 月 2 日までの期間で実施したパブリックコメントにおいて、市民の皆様からいただいたご意見とご意見に対する市の考え方の案を示した資料となります。こちらの資料では一番左の列にナンバーを、2 列目に先ほどの新旧対照表における該当ページを、3 列目に市民からのご意見の概要を、4 列目にご意見に対する市の考え方の案を示しております。一番右の列については、いただいたご意見を踏まえて改正案を修正したかを表示する項目となっており、修正を行ったものについてはマルが表示されています。

では、意見 No. 1 をご覧ください。概要になりますが、西八千代南部地区を市街化区域

に編入した場合、マンション等が建設されて、急激に人口が増加し、児童生徒が通う学校が不足してしまう可能性があるため、マンションなどの建設をコントロールし、学校不足問題を防止するとともに、計画的なまちづくりを実施して欲しいとのご意見がありました。このご意見に対する市の考え方といたしましては、西八千代南部地区を含む西八千代地区の学校は、児童数の増加に伴い、将来的に教室数が不足するとの課題を抱えていました。そこで、令和4年4月、副市長を長とした全庁横断的な組織である西八千代地区小中学校等対策検討委員会を立ち上げ、これまで検討を続けています。なお、小中学校等の設置の検討にあたっては、将来的な人口推計等を考慮し適切な配置に努めてまいります。ご指摘いただきました持続可能な人口のコントロールにつきましては、私権の制限ともなり、現行の法規制では難しい面がありますが、担当部局と共有し、今後の施策の参考とさせていただきますとしております。

次に意見No. 2をご覧ください。区域マスタープランという表現について、文中に初めて登場するので正式名称で掲載することになる。千葉県では通常、都市計画区域マスタープランと表現しているとのご意見がありました。このご意見に対する市の考え方といたしましては、ご意見を踏まえ、名称を、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（都市計画区域マスタープラン）に修正することとしております。

続いて資料4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（改正案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）をご覧ください。こちらはパブリックコメントと同時期に都市計画審議会の委員の皆様方に対し意見照会を実施し、いただいたご意見の概要と、ご意見に対する市の考え方の案をお示しした資料となります。資料の形式につきましては、先ほどの資料3と同様となっております。

では、意見No. 2をご覧ください。国道16号や国道296号バイパスを使う際の道路の混雑や高速道路へのアクセス利便性に対して、計画的な土地利用が行われているか疑問を持っている。また、広域幹線道路沿道にふさわしい土地利用において、周辺地域の発展具合に比べて物足りないとのご意見がありました。このご意見に対する市の考え方といたしましては、国道16号や国道296号バイパスを使う際の道路の混雑や高速道路へのアクセスの利便性につきまして、八千代市都市マスタープランにおいて、国道16号については計画的な2次改良等を関係機関に、国道296号バイパスについては、国道296号の慢性的な交通渋滞を解消するため、早期完成を県に要請する方針としております。また、国道16号に集中する交通負荷を分散するため、構想路線である千葉北西連絡道路延伸の具体化について関係機関に要請する方針であり、このような施策を通じて、道路の混雑の解消や高速道路へのアクセスの利便性向上に努めてまいります。ご指摘いただきました、広域幹線道路の沿道にふさわしい土地利用につきましては、担当部局と共有し、今後の施策の参考とさせていただきますとしております。

続いて意見No. 3をご覧ください。市街化区域と市街化調整区域の境目の基準が理解できない。線引き基準等についてはっきりさせる必要がある。市街化区域の隣接地が荒れ地になっているが、何とか対処できないかとのご意見がありました。このご意見に対する市の考え方といたしましては、市街化区域と市街化調整区域の区分は県の管轄となり、都市計画法

第7条に基づき、計画的に市街化を図る区域と、市街化を抑制すべき区域として区分しております。市街化区域の隣接地につきましては、様々な状況事情があるかと考えますが、市街化調整区域は原則として、都市的土地利用を制限しておりますので、隣接地に限らず、ご意見にあった荒れ地になっている土地は存在するものと考えます。なお、荒れ地が農地である場合には、市街化区域から離れた場所に比べ、営農しづらい面もあるかと考えておりますので、今後も引き続き関係部局と調整を図ってまいりますとしております。

次に意見No. 4をご覧ください。地区計画とあわせて、電車やバスなどの交通機関を必要としている住民や利用者の意見を聞いて欲しいですとのご意見がありました。このご意見に対する市の考え方といたしましては、本市においては、令和6年3月に、八千代市地域公共交通計画を策定しており、その策定過程において、市民アンケート調査、北部地域住民アンケート、公共交通利用者アンケート及び交通事業者アンケートを実施しており、公共交通の利用者を踏まえ、意向調査を実施しております。また、アンケート結果等を踏まえて、各種事業を設定しており、今後その推進に努めてまいりますとしております。

議題3「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」に関する説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

(北原議長)

はい。どうもありがとうございました。事務局から議案第3号の説明がありましたが、ご意見ご質問がありましたらよろしくお願いします。福田委員。

(福田委員)

すいません。今私、26ページを見ているのですが、西八千代についてはもうこれ八千代緑が丘からすぐなので、これ市街化区域に編入するのは私も適当と思うので、これについて特にご意見はありません。意見はありませんが、ここで言っている市街化区域というのはオレンジのところという意味でいいですね。八千代市は全域が都市計画区域だと思うので、それ以外が全部市街化調整区域ですか。さっきご質問にも市街化区域と市街化調整区域の線をわかるようにしろというのがあったかと思うのですが。よろしいですか、そういう理解で。

(事務局職員)

はい、お答えいたします。オレンジのところが主に市街化区域で、あと水色のところが市内の3工業団地を示しておりますので、そちらも市街化区域に含まれます。

(福田委員)

で、今回改正したものが適用されるのは、今のオレンジと水色以外のところということでよろしいですね。

(事務局職員)

はい。そうなります。

(福田委員)

先ほどのご説明だと、まあ個人で家を建てるのはいいですと。それから宗教施設とか、商業施設ってあったように思ったのですけれど、そういう理解でよろしいでしょうか。例えば県道 61 号の沿線というのは今後お店が建つということでしょうか。

(開発指導課職員)

開発指導課の戸田と申します。現在の連たん制度の中では、第二種低層住居専用地域の許容建築物ということで、小規模な店舗が建てられます。ただし国道 16 号に面して、大きなホームセンター等は市街化調整区域には建てられません、基本的には既存集落のための小規模な店舗というものを、引き続き許容を認めていくということで、今回新たにそれを緩和して大きい店舗を認めていくということではありません。あくまでも、既存の生活環境の維持を図るための小規模店舗を認めていくというような内容になっております。

(福田委員)

この水色に塗られているところも駄目なの。

(事務局職員)

水色に塗られているところは工業団地を示しておりますので。

(福田委員)

16 号の沿道、何か青色で塗ってあるじゃない。今の説明だとこういうところもジョイフル本田とかは立地できないと。

(事務局職員)

はい。お答えいたします。ここの国道 16 号沿道の青色に塗られている部分につきましては、こちらの土地利用方針の中で、類型の 1 つとして示させていただいております広域幹線道路沿道の土地利用に関するものを示した色付けでありますので、今後ですね、産業誘導という形で誘導するであろう箇所に色を塗って示しているというものになります。あくまで方針の色付けという認識になります。

(福田委員)

今日審議する内容は、ここは引っかかるんですか。かからないんですか。

(事務局職員)

全体として市街化調整区域の土地利用方針の内容としては入ります。ただ、今回の改正内容という部分では、ここは特に改正したという部分ではございません。

(下橋委員)

下橋です。前回もお願いしてあるはずなのですが。私ら八千代の地図は相当見なれているつもりなのですが、それでも西八千代南部地区っていったって、多分これかなって思う。見当はつかないんですよ。ですからもっとわかりやすい資料を。皆さんはしょっちゅうこれ見て仕事しているからわかっているのでしょうけど。この委員の方々がね、必ずしも皆さん細々と八千代の地図見ているわけじゃないから。この審議会にかけると、委員の方たちのことも考えてですね、もっとわかりやすい資料作ってもらわないと困ると思うのですけどね。それは前回のときも、村上の駅のところね、お話ししたつもりなんですけどね。それを、今回だって西八千代南部地区だって、どれを見てどの部分かぱっと見てわからないでしょう。それじゃ困るんですよ。審議会にかけるとしてはね。だからぜひ、工夫してもっと資料作りをしてください。前回と同じまた要望です。お願いします。

(北原議長)

はい、これは見やすくないと。確かにその通りだと思うんですよ。ただ、こちらの今画面に出っていますが、ここである意味でこれと対照して補足しながら説明していただくとわかりやすかったかな。これはこれ、これはこれで説明があったけど、という気が私としてはしました。いろいろ、非常に上品な色で塗ってあるからこれに関してはわかりづらいところが。それで大きさもね、あんまり大きくないからわかりづらいところがあったのは確かだと思いますので、今後、わかりやすい資料を心がけてください。他にいかがでしょうか。はい。澤田委員。

(澤田委員)

許容建築物の件なのですけれども、例えば具体的に言うと、西八千代南部に建っている建物を改築しようといった場合には、今までと同じようなものが建てられるのではなくて、例えば今店舗併用住宅が建っていますっていった場合に、建て替える場合は同じように建て替えられるのですか。

(松井課長)

一応線引き前からあるものについては、同規模同用途っていう形で認められてくるような形で調整を図っております。

(澤田委員)

線引き前だと45年ってことですよね。そうじゃなくて、既存宅地、例えば今調整区域内でも連たんの前の、線引きされた後に建っている店舗兼住宅ってあるかと思うんですけど。それを仮に建てかえるって言った場合にも、同じような規模で建て替えられるのか、それとも縮小しなきゃならないのか、はたまた面積的には大きくなるのか。建ぺい容積の関係がありますから何とも言えないんですけど、同等規模の建物が建てられるっていう認識でいいんで

すかね。

(開発指導課職員)

先ほどの開発指導課長の説明を補足させていただきます。基本的に市街化調整区域では許可を受けなければ、建築行為はできませんので、都市計画法の許可を受けてそのあと建築確認を取った適法な建築物を建て替えるということであれば、同じ敷地に限って同規模・同用途での建て替えが可能となります。多少の増築に関しても、1.5倍まで可能です。もともと、最大限は建ぺい率60パーセント容積率200パーセントというものが決まっておりますので、建ったとしてもそこまで。元の許可の1.5倍まで。これについては新たな許可は必要なく、建替え等は可能となっておりますので、現にお住まいの方だとかそこでご商売をされている方に対しては、影響はないものと考えております。

(北原議長)

他にいかがでしょうか。はい。佐々木委員、お願いします。

(佐々木委員)

はいお疲れ様でございます。佐々木でございます。すいません教えをくださいというのと、そうですね。では資料の新旧対照表を見ています。新旧対照表7ページ、今澤田委員もお話がありました。要は自己の居住に供する建物はいけるよという制限をかけていっている。許容建築物の。基本的にこれは制限をかけてくれているという理解でよろしいんですよ。ねまづは。というのは左の新旧の旧の方でいくと、第二種低層住居専用地域に建てられるものを、それをもっと制限をかけたという理解ですね純粋に。とするならば、先ほどどこかの答弁でありました共同住宅は駄目ですよというのがありましたけども、その次に繋がる最低限度を決めて、項目として言葉で書いていただいているのですけども、これは住宅のための面積だと理解しますけども、これは何㎡を想定するのかなというのが少し気になったのですけども、まず1点教えていただけますか。

(北原議長)

はい。事務局お願いします。

(松井課長)

はい。今までは一律に認められていたものを、やはり長屋住宅とか共同住宅を、それから宅地造成、これに制限をかけてできないようにしていくという形で間違いありません。

最低限度の面積等につきましては、今検討中ではありますが、一般的な住居、この街中にある住居ですね、これよりもちょっと広い面積をもって、一般的なご家庭戸建てとしてはちょっと面積が広すぎるような形で制限をかけていって、ちょっと持て余すような大きさの面積で今検討はしていますので。ただ、都市計画法上の上限が300㎡になっていますので、上限をもってしても300㎡という形で今、面積的には考えております。

(佐々木委員)

ありがとうございます。まずは制限かけていただいているということで理解をしました。面積は当然 300 以下ということですから、今の答弁ですね、なかなか簡単にできない広さが必要だよという理解をするのですけども、よく言う 165 m²とかそういう数字があると思うので、そこら辺が出てくるのかなと 1 つ思います。

それと、まずこの話自体が、今の第 3 号議案自体が、先ほど全市だよというお話をされましたけども、全市だという理解でも正しいのかもしれませんが、西八千代南部地区、議案書で議案第 3 号と書いていますけども、これは西八千代南部地区のことを言っているのですよねと。ごめんなさい質問の順番逆だったのですけども。そうならば、この議案に反対する気はひとつもないのですけど、ひとつもというよりもむしろ賛成をしたいなと思っているのですけども。先ほどご説明の中でモニターでも見ていましたけども、インフラの整備、上下水道の整備をしなければいけないという話がありました。あの地区私は理解しますし、実はこの地区みどりが丘小学校の新設校ですね、新設校の建設予定地も含まれているエリアです。あとは工場もあつたりとか、宅急便の配送場があつたりとかいろんなものがあるのですけども。実は新設校の設立準備委員会の座長やっているのですけども、その会議の中であの地区に通いたくないよ、だって臭いんだもんという意見が出るんですよ。あそこら辺浄化槽なんですよね。非常に浄化槽率が高くて下水化率が低いのであの地区に行きたくないよと、みどりが丘小学校の方がいいよという意見なののですけども。ちょっとごめんなさい長い話をしてしまいましたけども、ぜひあの地区に対しての制限をある程度かけながらも市街化をしていくという意味だと思って理解をしていますので、資料の不備等はあるのかもしれませんが、引き続きお願いしたいなと思います。すいません。不思議な話になりましたが以上です。

(北原議長)

事務局いかがでしょうか。

(若林次長)

ありがとうございます。今回審議いただいた内容 2 件あるのですけども、1 つは連たんをやめるという話と、あと西八千代南部地区については市街化に向けて方針を決めて舵を切っていきますと。それらは連携していまして、市街化調整区域でこういった制限を今後厳しくかけていきますよという、西八千代南部地区についても市街化調整区域ですので、当然そこは厳しい制限というよりはむしろ早く市街化区域に入れてあげないと、うまくまちづくりとして 1 つの形にならないというところで、大きく舵を切ったというところで、非常にこの 2 つについてはどちらが先行しても上手くいくというものではないので、お互いがうまくタイミングを合わせて進行していかなければならないというところは 1 つ前提の話としてございましたので補足させていただきます。

(北原議長)

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。福田委員。

(福田委員)

審議事項にあんまり関係ないかもしれないのですがすいません。さっき都市マスが改定されて、中を見るとコンパクト・プラス・ネットワークって言葉がいっぱい入ったと理解していますけど、立地適正化計画について八千代市はどういう状況なのでしょうか。

(平野課長)

立地適正化計画につきましては、今の議題の中にもございましたけれども、西八千代南部地区、こちら駅に近接しておりまして、こちらの市街化編入を進めていく中で合わせて検討してまいりたいというふうに考えております。

(福田委員)

えっと、まだ当分時間かかるっていう意味ですか。

(平野課長)

そうですね。やはり西八千代南部の市街化編入の見通しってということで、今後進めていく中で、それとちょっと足並みをそろえていくような形になりますので、少々お時間をいただくような形になるかと思います。

(福田委員)

ちょっと個人的なことを言っていていいですか。すいません。ご存じのように日本の人口はどんどんこれから減ってきます。八千代市は東葉高速鉄道ができたという大変ありがたいトリガーがあつて人を呼んでこられる今状況ですけど、もう呼んでこられるのもそんな10年ぐらいの話ですよ。多分15年20年したらもうどんどん減ってきますから。もう今はやっぱり人の取り合いだと思うので各市。だからなるべく急いで早くやって、やっぱり人口を呼び込んでこないともう10年後20年後大変ですよ。税収がどんどん減りますからね。と個人的には思っています。

(北原議長)

はい。ということでは、発破がかかりましたので、ぜひ西八千代南部の話と、これもどんどん進めないといけない話ですよ。だから、並行して立適もお願いしたいと思います。よろしくをお願いします。はい。下橋委員。

(下橋委員)

下橋です。この地図で左側船橋市ですよ。船橋市に接している。

(事務局職員)

はい、接しております。

(下橋委員)

我々審議会委員としては、そういった隣に接している市の状況はどうなっているのかなって、そんなことも考えながら物事を決めていかなきゃいけないと思うんですよ。だからさっきも言ったように、資料が親切じゃないんだよね。前回も言ったようにね、もっとそういうことを考えて、せめてこの場所ぐらいは近隣の船橋市はこんなふうになっていますって、ちょっと参考にと、それが審議会の委員の皆さんに審議してもらう上の親切心というかね。そのぐらいの気持ちがないと困る。ちょっとこれに書き加えればいいのだから。今後ぜひ、そういう気持ちはありませんか。

(北原議長)

下橋委員、ご趣旨は大変よくわかりましたので。事務局へお願いするのは、せっかくこういう資料を映しているの、例えば八千代市内だけでなく隣接する西側の船橋がこんな土地利用、市街化区域でこういう用途規制がかかっていますよみたいなことをチラッとやっていただくと、わかりやすくなるのかなというふうに思いました。よろしくお願いします。ということで、下橋委員よろしいですね。

(下橋委員)

以上です。

(北原議長)

はい。他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは採決を取らせていただきます。議案第3号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、賛成の方は挙手をお願いします。

—挙手多数—

(北原議長)

はい。ありがとうございます。賛成多数ですので、議案第3号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は原案の通り異議なしとさせていただきます。

熱心にご討議いただきまして本当にありがとうございます。これで今日の議案の審議は終了しました。答申については私と事務局に一任させていただくということでよろしいでしょうか。

—異議なし—

(北原議長)

それではそのようにさせていただきます。今日の議案の審議はすべて終了しました。本当にありがとうございました。それでは事務局から何かありましたらお願いします。

(平野課長)

どうもお疲れ様でした。先ほどは資料の作り方についていろいろご意見をいただきまして、誠に申し訳ございませんでした。今後わかりやすい資料づくりに努めて参りたいと思いますのでよろしくお願いいたします。それではですね本日は長時間にわたりご審議いただき本当にありがとうございました。

－閉会（午後３時３０分）－

－以上－