

令和7年度第1回八千代市都市計画審議会議事録

会議名・・・・・・・・令和7年度第1回八千代市都市計画審議会

会場・・・・・・・・市役所 別館2階 第1・第2会議室

日時・・・・・・・・令和7年7月28日（月） 午後1：59～午後2：26

出席者・・・・・・・・【委員】

佐々木委員，北原委員，綱島委員，福田委員，下橋委員，木田委員，
飯川委員，辰己委員，飛知和委員，
竹内氏（山田委員代理），板橋氏（上野委員代理），
野見山委員，村石委員

【事務局】

若林都市整備部長，瀬能尾都市整備部次長
（都市計画課）平野課長，山形副主任，豊田主査補，湯川主任主事，
板倉主事

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）

皆さんこんにちは，北原です。連日猛暑が続いていますが，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，これから令和7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しております。

－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が、まず、議事録署名人の指名を私からさせていただきたいと思います。今日の議事録署名人としては、福田委員と下橋委員を指名させていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

－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8件です。なお、議案第2号から第8号につきましては、緑が丘西の7地区における地区計画の名称と位置の変更にかかわる案件と聞いておりますので、まとめて説明をしていただきたいと思います。

それでは、まず、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)

それでは、私から議案第1号村上南地区における八千代都市計画地区計画の変更について説明させていただきます。

なお、付議理由につきましては、事前に配布しております議案第1号付議書に記載のとおりでございます。

まず、議案第1号につきましては、令和6年10月1日開催の令和6年度第1回都市計画審議会において諮問をし、答申をいただきました都市計画提案制度による建築物の用途の制限を変更する地区計画の変更となります。

また、建築物の用途の制限の変更と併せ、平成23年度に実施された勝田台北地区の住居表示に伴う位置の変更をするものです。

まず、地区計画の位置につきまして、資料1の位置図をご覧ください。

本地区は、中央に東葉高速線村上駅が位置し、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ました。将来的にも東葉高速線村上駅を中心とした機能的で、魅力ある

まちづくりを目指すため、平成9年に地区計画を決定、平成22年に計画の変更を経て、現在に至っております。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。

当初の地区計画決定から28年が経過した現在、大型商業施設が撤退し、また、高層マンションの計画が続くなど、駅前周辺に商業施設が建ち並ぶ街の賑わいを感じる状況とは言えないのが現状です。

そのような中、閉店したアミューズメント施設「ラウンドワン」の跡地の土地活用のため、土地所有者から都市計画提案制度による建築物の用途の制限を一部解除する地区計画の変更についての提案が提出されました。この提案を受け、市の都市計画提案検討会議において検討した結果、商業・業務地区にふさわしい街並みを維持するため、提案内容を一部変更し、「建築物の用途の制限」を変更する地区計画の変更につきまして、令和6年度第1回都市計画審議会において諮問し、答申をいただいております。

それでは資料2の計画書をご覧ください。表の上から二段目、地区計画で定める位置につきまして、平成23年に実施されました勝田台北地区の住居表示に伴い、「村上南一丁目、村上南二丁目、村上南三丁目、村上南四丁目、村上南五丁目及び村上の一部」から「村上南一丁目、村上南二丁目、村上南三丁目、村上南四丁目及び村上南五丁目並びに村上、勝田台北二丁目16番及び17番の各一部」に変更します。

裏面の地区整備計画をご覧ください。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。表の一番右「商業・業務地区A」と「商業・業務地区B」の「建築物の用途の制限」欄につきまして、令和6年度第1回都市計画審議会における諮問した内容から変更はなく「(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」から「(6) 建築基準法別表第2(へ)項第2号」のあとに(商業・業務地区Aにおける店舗に併設される工場を除く)を追記し、「(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」に変更します。議題第1号の説明は以上となります。

(北原議長)

はい。どうもありがとうございました。ただいま、事務局より議案第1号の説明がありましたが、ご意見、ご質問がありましたらお願いします。

いかがでしょうか。これは平成6年度第1回都市計画審議会でも議論されて、その時、いろ

いろいろご意見いただきまして、最終的には皆様のご理解をいただけたと思いますが、今回地区計画の変更という形で案が出ています。

よろしいですか。それでは、議案第1号「八千代都市計画地区計画の変更について（村上南地区）」に賛成の方は挙手をお願いします。

—挙手多数—

（北原議長）

はい、どうもありがとうございます。

賛成多数ですので、議案第1号「八千代都市計画地区計画の変更について（村上南地区）」については原案の通りで、議決とさせていただきます。ありがとうございます。

次に進ませていただきます。議案第2号から第8号の審議に移ります。事務局から説明をお願いします。

（事務局職員）

それでは、議案第2号から第8号について説明させていただきます。

こちらの議案につきましては、7地区とも「緑が丘西地区」の「八千代都市計画地区計画の変更」であり同様の変更内容ですのでまとめて説明させていただきます。

まず、地区計画の位置につきましては、資料3の位置図をご覧ください。

こちら緑が丘西地区につきましては、健全かつ良好な居住環境を有する市街地の形成を目的とし、独立行政法人都市再生機構を施行者として、土地区画整理事業を施行し、平成22年の地区計画決定、平成26年の変更を経て、現在に至っております。

資料4から資料10をご覧ください。こちらが西八千代北部特定土地区画整理事業の換地処分に伴い、地区計画が適用されている区域の町名が、緑が丘西一丁目から八丁目に変更されました。このことから、地区計画の「名称」を「西八千代北部」という名称から現在の町名である「緑が丘西」を活用した「名称」及び「位置」に変更いたしたいとするものです。

議案第2号から第8号の説明は以上となります。よろしくをお願いします。

（北原議長）

それでは、事務局から説明をしていただきました議案第2号から第8号について、ご意見ご質問ございましたらお願いします。これは町名の変更ということで、特にご意見ないようですので、議案1つずつ採決を取らせていただきます。

まず、議案第2号「八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西複合業務A地区）」に賛成の方は挙手をお願いします。

—全員挙手—

（北原議長）

はい、全員賛成ということでよろしいですね。それでは、全員賛成をいただきましたので、議案第2号「八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西複合業務A地区）」につきましては、原案のとおりで議決とさせていただきます。

続きまして、議案第3号「八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第1地区）」に賛成の方は挙手をお願いします。

—全員挙手—

（北原議長）

はい、どうもありがとうございます。全員賛成ですので、議案第3号「八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第1地区）」につきましては、原案のとおりで議決とさせていただきます。

続きまして、議案第4号「八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第2地区）」に賛成の方は挙手をお願いします。

—全員挙手—

（北原議長）

はい、ありがとうございます。全員賛成ですので、議案第4号「八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第2地区）」につきましては、原案のとおりで議決とさせていただきます。

続きまして、議案第5号「八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第3地区）」に賛成の方は挙手をお願いします。

—全員挙手—

(北原議長)

はい、ありがとうございます。全員賛成ですので、議案第5号「八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第3地区）」につきましては、原案のとおりで議決とさせていただきます。

続きまして、議案第6号「八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第4地区）」に賛成の方は挙手をお願いします。

—全員挙手—

(北原議長)

はい、ありがとうございます。全員賛成ですので、議案第6号「八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第4地区）」につきましては、原案のとおりで議決とさせていただきます。

続きまして、議案第7号「八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西複合業務B地区）」に賛成の方は挙手をお願いします。

—全員挙手—

(北原議長)

はい、ありがとうございます。全員賛成ですので、議案第7号「八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西複合業務B地区）」につきましては、原案のとおりで議決とさせていただきます。

続きまして、議案第8号「八千代都市計画地区計画の変更について（八千代緑が丘駅周辺地区）」に賛成の方は挙手をお願いします。

—全員挙手—

(北原議長)

はい、ありがとうございます。全員賛成ですので、議案第8号「八千代都市計画地区計画の変更について（八千代緑が丘駅周辺地区）」につきましては、原案のとお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す。

それでは、これで今日用意されている議案の審議は終了いたしました。皆さんご審議あり

がとうございました。

なお、答申については、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）

はい。それでは、ご承認いただきましたので、そのようにさせていただきます。

（北原議長）

福田委員、お願いします。

（福田委員）

すいません、都市計画の策定経緯の概要書について、7月中旬ぐらいまでがずっと予定のままになっていますが、これは構わないですか。

（北原議長）

はい、事務局お願いします。

（事務局職員）

今ご質問いただいた箇所は各資料すべて共通ですが、都市計画案の縦覧図書を改めて再掲したもので、案の縦覧のタイミングでは6月だったのでズレが生じてしまっています。

（福田委員）

2月、3月、4月も予定になっていますが、いいですか。資料3の前のページ。

（事務局職員）

すみません、先ほど案の縦覧と申しましたが、原案縦覧のときから、資料自体はすべて変わっておりませんので、原案縦覧の際に使用した資料をそのまま使っている関係上、この4月にやりましたので、その時から予定という表現が抜けていない状況になっております。

（福田委員）

はい、わかりました。

(北原議長)

他にございませんか。ちょっとわかりづらかったので、最初に一言言っていたらよかったですね。

はい、よろしいでしょうか。

それでは、その他について事務局から何かございますか。

(事務局職員)

はい。資料の作り方というか、見せ方でちょっと不明な点を招いてしまって申し訳ございませんでした。本日は、ご審議いただきありがとうございました。

それでは、今後の予定につきましてご連絡をさせていただきたいと思います。まず、皆さま、委員の任期につきまして、現在、八千代市都市計画審議会委員としてご協力をいただいておりますが、令和7年9月30日をもって、委員の任期が満了となります。

つきましては、委員の改選、委嘱につきまして、意向確認等、後日改めてご連絡をさせていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

連絡事項は以上となります。

本日は、ご審議いただき、ありがとうございました。

—閉会（午後2時26分）—

—以上—