

第100回八千代市都市計画審議会議事録

会議名・・・・・・・・第100回八千代市都市計画審議会

会 場・・・・・・・・市役所 別館2階 第1・2会議室

日 時・・・・・・・・令和3年12月3日（金） 午後2：00～午後3：03

出席者・・・・・・・・【委 員】

田久保委員，山崎委員，北原委員，綱島委員，福田委員，下橋委員，
原田委員，飯川委員，澤田委員，山口委員，佐藤氏（濱田委員代理），
相澤委員，高橋委員，道明委員

【事 務 局】

鈴木都市整備部長，若林都市整備部次長

（都市計画課）赤城課長，中村副主幹，平野副主幹，石橋主査補，
青木主事，葛貫主事

（建築指導課）福本主幹，長谷川主査

（開発指導課）安井課長，田中副主幹

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－

－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。本日は大変お忙しい中お集まりいただきまして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、これから第100回八千代市都市計画審議会を開会します。

本日の出席委員は15名中14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以上が出席していますので、本日の審議会は成立しました。

－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たいと思います。

まず、議事録署名人の指名です。私から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て、田久保委員。

(田久保委員)

はい、承知しました。

(北原議長)

綱島委員。

(綱島委員)

はい。

(北原議長)

指名させていただきます。よろしく願いいたします。

－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、市決定の付議が2件で合計3件です。全て関連した案件と伺っていますので、議案第1号から第3号について、まとめて審議させていただきます。事務局から説明をお願いします。

(赤城課長)

－議案第1号「八千代都市計画区域区分の変更について」、議案第2号「八千代都市計画用途地域の変更について」、議案第3号「八千代都市計画高度地区の変更について」に関して、資料に基づき説明－

－休 憩－

(北原議長)

事務局から議案第1号から第3号の説明をいただきました。ご意見、ご質問ございましたら、ご発言をお願いします。いかがでしょうか。はい、福田委員。

(福田委員)

現況の土地利用に合わせて色塗りをされているということで、諮問案件ではなく付議のところなのですが、調整池のところが一層中高層で高度地区が2種で31mになっているのはなぜですか。

(北原議長)

事務局よろしいですか。はい、お願いします。

(都市計画課職員)

用途地域につきましては、形状がまとまった形状で一体的に指定するようにしております、大学の隣接地ということで、第一層中高層住居専用地域を指定しておりますが、調整池を別の用途に変更するかそういった予定があるわけではございません。

(福田委員)

わかりました。

(北原議長)

よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。はい、原田委員。

(原田委員)

先程のお話の中で、9月をもって完了というお話があったかと思うのですが、なにをもって完了と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。

(安井課長)

開発行為の検査済が下りたのが9月30日、開発行為自体が9月30日をもって完了しております。

(原田委員)

市が検査を行っているのですか。

(安井課長)

市が検査しております。道路については道路部局など、ものによって各部局で検査しております。

(北原議長)

よろしいですか。他にいかがでしょうか。はい、澤田委員。

(澤田委員)

用途地域の件ですが、近隣商業で60の150となっていてまして、南側の準工業が60の150、東側は60の200という建ぺい容積となっていたかと思うのですが、なぜ近隣の隣接の南側は60の150で、東側は60の200で、その差は従前の地区計画で決まっていたとの話が先程の説明でありましたが、本来近商であれば、もう少し建ぺい容積を増やしても良いのかなという気がしてならないのですが。

(北原議長)

事務局いかがですか。はい、お願いします。

(都市計画課職員)

平成31年に決定しておりますもえぎ野複合業務地区地区計画におきまして、当該地区の容積率の最高限度を150%と定めております。もえぎ野地区の地区計画は、都市計画提案制度において、事業者の提案に基づきまして都市計画決定されたものでございます。その中で容積率につきましては、本地区が飛び市街地であることや北側の住宅地への影等を考慮しまして商業施設等の課題にならないよう制限されたものとなっております。今後、経済情勢などによりまして、適切な土地利用の誘導等を図る必要が生じた際には、都市計画制度を柔軟に活用してまいりたいと考えております。

(北原議長)

よろしいですか。はい、どうぞ。

(澤田委員)

当時はそのような計画だったかと思うのですが、今後例えば10年20年先にこの商業施設が仮にですけど、撤退した場合を考えた時に、柔軟に対応していくとのことですが、建ぺい容積の変更、地区計画の変更は可能なのですか。

(北原議長)

はい、事務局お願いします。

(都市計画課職員)

地区計画もありますし、用途地域も必要に応じて見直しをすることができますので、様々な状況に応じまして都市計画制度を柔軟に活用してまいりたいと考えております。

(北原議長)

よろしいでしょうか。はい、それでは飯川委員。

(飯川委員)

議案第3号の2ページにある高度地区の新旧対照表について、これは増えていますけど、これってどういったところなのですか。教えてもらってよろしいでしょうか。

(北原議長)

事務局よろしいですか。

(都市計画課職員)

高度地区の新旧対照表につきましては、第一種高度地区の最高限20mは約2.6ha増えています。用途地域の際にもご説明いたしましたが、第一種住居地域に重ねるような形で第一種高度地区を指定するものになりますので、約2.6ha増加しております。第二種高度地区の最高限31mにつきましては、東京成徳大学があるところの第一種中高層住居専用地域に重ねるような形ですので、約18.6ha増加することになります。そういったことが記載されております。

(飯川委員)

もう一ついいですか。根本的なことなのですが、カルチャータウンということで学校と合わせてのまちだと思えますが、大学はいまどうなっているのか。大学がなくなってしまうとカルチャータウンではなくなってしまうと思えますが、わかる範囲でいいので状況を教えてください。

(北原議長)

はい、お願いします。

(赤城課長)

大学につきましては、新しく生徒を募集しておりませんが、大学に対し確認したところ、研修や学生の活用ということで、特に撤退という意見はございませんので、また新しく学部が新設されたりした時には活用していくと伺っております。

(飯川委員)

ありがとうございます。

(北原議長)

よろしいですか。他にいかがでしょうか。

はい、下橋委員，お願いします。

(下橋委員)

要望なのですが，資料がたくさんあって，地図の総括図が見にくい。大きな地図を縮小したのだと思いますが，せめて16号など，資料なのだからそういうのを入れて，もう少し親切に作ってほしい。ここは16号からこれくらい距離なのとか。私たち見慣れているものでさえわかりにくいので，よろしくお願いします。

(北原議長)

ご要望ですが，事務局何かありますか。

(赤城課長)

言葉とかを入れながらわかりやすいように対応したいと思います。地図は都市計画図を基にしておりますので，中心になるものの言葉とかを補足しながら対応したいと思います。

(下橋委員)

都市計画図が都市計画課に行けばあることはわかっていますが，今日はこれだけを見ながら会議をしているのだから，せめてそれぐらいは補足説明を入れてわかりやすくしてほしい。

(北原議長)

はい，というご要望ですので，次回からわかりやすくお願いします。他にいかがでしょうか，それでは綱島委員お願いします。

(綱島委員)

よくわからないので基本的な用語の話ですが，議案第3号の2ページ目に第二種高度地区が20mと31mとありますが，この差がよくわからない。今回は第二種高度地区の20mというのはないみたいですが，なにがちがうのか。どうしてこの2番目はこの中に入っていないのか。

(北原議長)

事務局いかがですか。はい，お願いします。

(都市計画課職員)

はい、第一種高度地区の20mと第二種高度地区の20mと31mの違いにつきましては、隣地との境界における高さの制限が違いまして、第一種高度地区の方がより制限が厳しくなっています。今回、第二種高度地区の20mではなく、第二種高度地区の最高高さ31mを指定している理由につきましては、こちらを指定している大学の地区にすでに20mを超える28m程の高さの建物が建築されていることを考慮いたしまして、最高高さ制限31mを指定しています。

(北原議長)

よろしいでしょうか。

(網島委員)

20mと31mは自由に変えられるのですか。

(北原議長)

第一種高度地区と第二種高度地区の違いではなく、第二種高度地区に20mと31mの2種類があることについてのご質問だと思うのですが、事務局お願いします。

(都市計画課職員)

このページに記載のある4種類の高度地区が現在八千代市で指定している高度地区になります。今回は地区の実情に応じまして、第一種高度地区の最高高さ制限20mと第二種高度地区の最高高さ制限31mを採用しております。

(北原議長)

同じ第二種高度地区なのに20mと31mの2種類があるのはどういうことか、根本的なご質問だと思います。

(赤城課長)

先程説明があったように実情に合わせてこちらを採用しております。

(北原議長)

そのもっと基の話。

(赤城課長)

八千代市では4種類を採用しております。

(北原議長)

はい、下橋委員。

(下橋委員)

高度地区というのは、要するに北側斜線制限で、第二種高度地区には最高高さ20mと31mがあり、第一種高度地区、第二種高度地区、第三種高度地区とありまして、第二種高度地区だけ2種類があるのはどうしてか。そして、31mを採用したのはどういう根拠に基づいているのか。

(北原議長)

はい、お願いします。

(都市計画課職員)

第二種高度地区につきましては、地域の建築物の状況に応じて、最高高さ制限の20mと31mを使い分けております。今回の地区につきましては、大学の地区で現在すでに高さ28mという建築物が建っておりますので、最高高さ制限20mを指定してしまうと適合しなくなってしまうので、これを考慮しまして最高高さ制限31mを採用しております。

(北原議長)

その一つ前の話で、なんで20mと31mがあるのですか、ということです。

はい、お願いします。

(都市計画課職員)

もともと高度地区につきましては、斜線制限だけで最高高さ制限を以前はしておりませんでした。最高高さ制限を設けたのが、平成27年になるのですが、その時すでに市内に建物が建ち並んでおりますので、その地区の実情に応じまして建築物の高さで不適合が出ないような形で、最高高さ制限20mの地区と最高高さ制限31mの地区に分けて指定しております。

(北原議長)

よろしいですか。他にご意見ご質問よろしいですか。

はい、高橋委員お願いします。

(高橋委員)

一つだけ。いま、物流センターが工事中なので、大型トレーラーが出入りすると思われるのですが、交通量調査のようなもの、分析したもののデータがもしあれば教えてほしい。なければないで結構です。おそらく反対側が居住地区ですから、相当の交通量が出るのかなと思っておりますので、何か調べたものがあるのでしょうか。

(北原議長)

はい、事務局お願いします。

(赤城課長)

交通量の調査は特にしておりませんが、大型トラックの進入には制限がかかっていますので、信号等をつけて対応したいと思います。

(北原議長)

よろしいでしょうか。他に、はい、飯川委員。

(飯川委員)

この地域の物流センターというのは、16号線に出るのかなと思いますが、どのルートを通って、16号線に誘導するとかというのは、何かありますか。

(北原議長)

事務局お願いします。

(赤城課長)

基本的には16号からしか出られないようになっております。そのまま印西の方には出られないように制限がかかっておりますので、近くにゴルフ場がありますが、その前の道路からしか入れないようになっております。

(飯川委員)

わかりました。

(北原議長)

他によろしいでしょうか。

それでは、採決をとらせていただきます。

採決は一つずつとります。

まずは、議案第1号「八千代都市計画区域区分の変更について」賛成の方は挙手をお願いします。

—挙手全員—

はい、ありがとうございます。

全員賛成ですので、議案第1号「八千代都市計画区域区分の変更について」は、原案のとおりで異議なしとさせていただきます。

続いて、議案第2号「八千代都市計画用途地域の変更について」賛成の方は挙手をお願いします。

—挙手全員—

はい。ありがとうございます。

全員賛成ですので、議案第2号「八千代都市計画用途地域の変更について」は、原案のとおり議決とさせていただきます。

続いて、議案第3号「八千代都市計画高度地区の変更について」賛成の方は挙手をお願いします。

—挙手全員—

はい。ありがとうございます。

全員賛成ですので、議案第3号「八千代都市計画高度地区の変更について」は、原案のとおり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、これで本日の議案の審議は終了いたしました。

ご審議いただきましてありがとうございます。

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）—

ありがとうございます。それでは、本日の議案の審議は終了いたしました。

その他について、事務局から何かありましたらお願いします。

（赤城課長）

—その他「次期八千代市都市マスタープラン」に関して、資料に基づき説明—

（北原議長）

はい、どうもありがとうございます。その他として、都市計画課から八千代市都市マスタープラン策定基本方針についての説明をいただきました。

以上で、本日の日程はすべて終了しました。

これをもって、第100回八千代市都市計画審議会を閉会します。

では、進行を事務局にお返しします。

（若林次長）

事務局からは、特段連絡事項等はありません。

本日は、長時間にわたりご審議いただきありがとうございます。

—閉会（午後3時03分）—

—以上—