

平成25年度第1回四街道市都市計画審議会 会議録

日時 平成26年1月21日(火) 15時00分～16時00分

場所 四街道市文化センター3階302号室

出席者

(委員) 芦沢哲蔵、宮森直人、木津利矩、増田實、松本利爲、斉藤耀一、吉本貴美子、
関根登志夫、(印旛土木事務所長代理) 関芳信、(四街道警察署長代理) 小林
真弘、橋本剛、上田康彦

(事務局) 佐渡斉市長、地引弘之都市部長、勝山博昭都市部次長、飯田好晃都市計画課
長、花島健治主査、青木洋昌主査補、宮間望主事

【会議次第】

1. 開会
2. 会長挨拶
3. 市長挨拶
4. 議事録署名人の指名
5. 議事
議案第1号 四街道都市計画生産緑地地区の変更について (四街道市決定)
6. その他
都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例の制定について
7. 閉会

【会議概要】

4. 議事録署名人の指名
芦沢会長が吉本貴美子委員、上田康彦委員を議事録署名人に指名し決定した。
5. 議事
議案第1号 会議の結果、原案どおり決定となった。
6. その他
都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例の制定について事務局より
説明があった。

【会議経過】

- ・・・会議録の作成について、発言者名を明記することに決定
- ・・・議事に入る前に、佐渡市長より付議文1通を芦沢会長へ提出・・・

・・・芦沢会長より公開、非公開を諮り、異議なしで公開決定（傍聴者0名）・・・

・・・議案第1号「四街道都市計画生産緑地地区の変更について」を事務局より内容説明

[芦沢会長]

それでは質疑にうつります。

[関根委員]

生産緑地を廃止する際に、水を地下に浸透させる等の対策はとれないのですか。

[事務局]（飯田課長）

開発許可を受けて宅地造成をする際に、都市計画法第33条の技術基準により地下貯留施設を設けることができます。

[関根委員]

基準以上に対策をとらなければ、生産緑地が減るにつれて、益々洪水の問題が増えていくのではないのでしょうか。

[事務局]（地引部長）

解除の条件としてそのような条件を付することは不可能です。全体の洪水対策については、別の事業として積極的に検討してまいりたいと思います。

[芦沢会長]

ほかにいかがですか。

[関根委員]

都市計画道路3・4・4号線の計画上にあるのですが、それによる制限はないのですか。

[事務局]（青木主査補）

生産緑地法での制限はございませんが、都市計画法第53条で都市計画道路の範囲内は建築物の制限がかかります。階数は2階までや、木造や鉄骨造の比較的簡易で除却しやすいものしか規定により建築することはできません。

[芦沢会長]

ほかにいかがですか。

[上田委員]

土地の整備と換地後の土地の改正時期の関係はどのようになっているのですか。55号

生産緑地地区の中に既に建物が建っているようですが、本日の審議を経て初めて工事の着工ができるのではないのですか。

[事務局] (花島主査)

従前地は使用収益の停止がされており、その後新たに指定される生産緑地地区については、平成25年度に使用収益が開始されます。

[上田委員]

本日の審議を待たずに、従前地を宅地として利用をしてもいいのですか。変更後の土地が生産緑地としての機能を有する前でもよろしいのでしょうか。

[事務局] (青木主査補)

事業者から仮換地指定済みの通知を頂いた時点で、従前地は農地以外の土地利用も可能になります。その後、都市計画の変更を可能な限り早く行うようにしております。

[上田委員]

審議会の結論を待たずに、従前地については解除がなされていて、仮換地については平成25年度から使用することができ、後から審議会で承認するということですか。事前承認をとることはないのですか。

[事務局] (勝山次長)

土地区画整理法による仮換地指定がなされますと、従前地に使用収益の権利がなくなるため、生産緑地法は土地区画整理法に合わせた後追いの手続きになることをご理解頂きたいと思います。

[上田委員]

わかりました。ありがとうございました。

[芦沢会長]

ほかにいかがですか。

[木津委員]

変更前と変更後の位置、特に56号、59号生産緑地地区はとても離れた所へ移動しておりますが、関係者からの苦情や問題はなかったのですか。

[事務局] (勝山次長)

仮換地は従前地に近い所が原則ですが、56号、59号生産緑地地区については、仮換地周辺にその方の土地を他にも持っているので、異論はありませんでした。

[木津委員]

わかりました。

[芦沢会長]

ほかにいかがですか。

[斉藤委員]

従前地及び仮換地後の土地の扱いはどうなるのですか。また、仮換地指定されていない土地がまだ2地区残っているようですが、どのような見通しなのですか。

[事務局] (勝山次長)

仮換地後の土地については生産緑地地区が継続され、従前地については宅地化される土地となります。また、残った2地区についても、仮換地の指定に伴い位置が変更となり、生産緑地地区として継続していくようになると思います。

[芦沢会長]

ほかにいかがですか。

[橋本委員]

鹿渡南部特定土地地区画整理事業の範囲内の土地の価値が格段に上がると思いますが、その中で生産緑地は指定できるということですか。

[事務局] (勝山次長)

生産緑地地区は、主たる従事者の死亡や、重大な身体の故障、指定後30年の経過といった条件が整った段階で初めて市に対しての買取りの申出が出来ます。場所が移ったから解除できるというのではなく、条件が整わなければ継続となります。

[芦沢会長]

ほかにいかがですか。それでは質疑も出尽くしたようなので、ここで議決を行いたいと思います。付議第1号四街道都市計画生産緑地地区の変更について原案の通り承認することにご異議はございませんか。

異議なしという声あり

[芦沢会長]

異議がないということですので、原案の通り承認することにいたしました。

[事務局]

ありがとうございました。

[芦沢会長]

それではその他として、「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例の制定について」がございしますので、事務局よりご説明をお願いします。

「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例の制定について」を事務局より内容説明

〔芦沢会長〕

何かご意見・ご質問はございますか。

〔吉本委員〕

道路についてですが、指導要綱では原則として6メートル以上と規定されましたが、原則としてという運用の幅はどのようなことがあるのですか。

〔事務局〕（花島主査）

原則6メートル以上で指導しておりますが、宅地面積などの相談の中で6メートル確保できないというお話もあります。指導要綱はお願い事項であり、原則や法的な位置づけ、弱い部分がございますので、条例として明確に規定していくことを考えております。

〔吉本委員〕

その事情に応じてということなのですね。また、指導要綱第17条の2の事業者は目的以外の開発行為にあたってはという部分ですが、その他のものは原則として9メートル以上の幅員の道路に予定建築物の敷地が接するように計画しなければならないという条文はそのまま残るのですか。

〔事務局〕（飯田課長）

今回の道路の強化は小区間の部分で、政令の中で4メートルまで認められておりますが、強化をすることが出来るという規定があるので、今回、最低6メートルという強化をするということでございます。

〔芦沢会長〕

ほかにいかがですか。

〔上田委員〕

小区間以外の区間は6メートルから12メートルの範囲で適宜決めていくということですか。

〔事務局〕（花島主査）

小区間以外については、都市計画法の政令第25条第2号の中で定められており、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員となっておりますので、その基準が適用されます。

〔上田委員〕

他市町村においては多少制限項目を設けている所がありますが、当市は6メートルか

ら12メートルの範囲であれば業者に任せると捉えてよろしいのでしょうか。

[事務局] (花島主査)

今回の条例については分譲住宅の宅地開発に伴い、その中に道路を入れるというような小区間の場合の道路の強化を考えておりますので、それ以外の接する道路、例えば貸店舗や貸事務所の土地利用計画に接する道路については政令の基準が適用されます。四街道市に許可権がございませんので、千葉県と相談し、判断していくこととなりますが、住宅地の場合や住宅地以外で1,000平方メートル未満の場合は6メートル以上、住宅地以外で1,000平方メートル以上の場合は9メートル以上という中で運用していくこととなります。

[芦沢会長]

ほかにいかがですか。特になければ、これをもちまして平成25年度第1回都市計画審議会を閉会致します。ご協力ありがとうございました。

・・・終了・・・

議事録署名人 吉本 貴美子

議事録署名人 上田 康彦