

平成29年度第2回四街道市都市計画審議会 会議録

日 時 平成30年1月18日(木) 15時00分~16時30分

場 所 四街道市保健センター3階 大会議室

出席者

(委 員) 芦沢哲蔵、宮森直人、矢澤裕、福田泰敏、戸田由紀子、関根登志夫、
(印旛土木事務所長代理) 山口弘達、(千葉県四街道警察署長代理) 小林孝英、
鈴木剋之、中津川丹、奥田弘幸

(事務局) 武富裕次副市長、飯田好晃都市部長、小出重孝都市部次長

鈴木眞一都市計画課長、林田和洋都市整備課長

(都市計画課) 君塚正実主査、齋藤利佳子主査補、中村一樹主事

(都市整備課) 黒川伸人主査

【会議次第】

1. 開 会
2. 会長挨拶
3. 副市長挨拶
4. 会議録署名人の指名
5. 議 事

(議案・四街道市決定)

議案第1号 四街道都市計画用途地域の変更について

議案第2号 四街道都市計画高度地区の変更について

議案第3号 四街道都市計画地区計画(成台中地区)の変更について

6. その他

(報告事項)

報告事項1 四街道市防火・準防火地域決定基準について

報告事項2 四街道市用途地域指定基準について

7. 閉 会

【会議概要】

4. 会議録署名人の指名

芦沢会長が戸田委員と中津川委員を会議録署名人に指名し、決定した。

5. 議事

議案第1号 会議の開催結果、原案のとおり承認となった。

議案第2号 会議の開催結果、原案のとおり承認となった。

議案第3号 会議の開催結果、原案のとおり承認となった。

6. その他

四街道市防火・準防火地域決定基準及び四街道市用途地域指定基準の策定について、事務局より報告が行われた。

【会議経過】

- ①会議録の作成について、発言者を明記することに決定
- ②議事に入る前に、武富副市長より付議案件3件を芦沢会長へ提出
- ③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1名）

④議題

議案第1号 四街道都市計画用途地域の変更について（四街道市決定）

変更理由

現在の四街道市の人口は、駅徒歩圏内の地区の伸びが顕著である。成台中地区の交通利便性等を考慮すると、土地区画整理事業区域内の人口密度を高めるよりは需要のある流通産業を誘導していき、四街道市の課題となっている、地域経済を支える産業の誘致を強化するため、今回の用途地域の変更を行うものである。

議案第2号 四街道都市計画高度地区の変更について（四街道市決定）

変更理由

用途地域の変更に伴い高度地区を変更するものである。

議案第3号 四街道都市計画地区計画(成台中地区)の変更について（四街道市決定）

変更理由

土地利用計画及び用途地域変更に伴い、一般住宅地区の一部を新たに流通産業地区に指定する。また、第一種住居地域の形状に合わせて沿道住宅地区を変更するものである。

上記3件を事務局より内容説明

⑤議案第1号、議案第2号及び議案第3号における質疑及び採決

会長 質疑を行いたい。質問、意見はあるか。

鈴木委員 説明の中で、用途変更について相談があったとのことだが、区画整理組合からの相談ということでよいか。また、変更理由だが、市としては駅徒歩圏内の外だということから、こういった理由になるのか。

事務局(鈴木) 相談があったのは、組合施行の区画整理事業であるので、組合からである。また、変更理由についてだが、市内の駅から離れていることよりも、広域幹線道路である国道51号に隣接する立地条件を活かして、需要のある流通産業を誘致するため第一種低層住居専用地域の一部を準工業地域に変更している。流通産業地区については物流倉庫等を想定していると伺っている。

鈴木委員 幹線道路が手前にあって、それにアクセスするための施設があれば、この地区にとって有益であるとの判断だと思われるが、それにしては、変更理由が駅徒歩圏内の地区の人口の伸びが顕著であって、利便性を考慮すると、人口密度を高めるよりはといった理由になっているのは少し乱暴な気がする。

事務局(君塚) 今現在、駅徒歩圏内の地区における人口の伸びが、周辺地区より大きいということもあったので、県と相談してこの文言を入れている。

- 戸田委員 当初の計画では成台中の人団は何人を予定していたのか。
- 事務局(鈴木) 2100人を予定していた。
- 戸田委員 今回変更することによって、人口は何人を予定しているのか。
- 事務局(鈴木) 600人の予定である。
- 戸田委員 用途地域の変更で準工業地域とのことだが、建築できるものはどういったものになるのか。
- 事務局(齋藤) 地区計画が定められていなければ、住宅、兼用住宅、店舗等、事務所、ホテル、遊戯施設、条件付きでキャバレー、ダンスホール、公共施設、老人ホーム、工場も建築可能である。建築不可なものとしては、火薬類、石油類の量が多い施設や危険性の高い工場となっている。
- 戸田委員 先ほどの人口の件だが、2100人から600人に変更となることによって、市の人口推計に影響はないのか。
- 事務局(林田) 区画整理事業は事業期間から市街化形成まで時間がかかるため、市の人口推計では2100人全てを見込んでいるのではなく、半数程度を人口として見込んでいる。今回の減については、現在進めている後期基本計画において、市全体の人口増減等を加味した上で、再度人口計画を提出することになると思われる。
- 関根委員 地区計画の規制の中で、産業廃棄物の積替え保管施設も不可となっているが、市内でも金属類が山積みになっているヤードが見受けられる。それはこの地区に入ってくることは可能なのか。
- 事務局(君塚) 地区計画では建築物を制限しているため、そういう用途の業種で建築物を建てるることはできない。
- 関根委員 ヤードは入ってこれるのか。
- 事務局(君塚) 建築物を伴わないということであれば、進出される可能性はある。
- 関根委員 現時点では防ぐことはできないのか。
- 事務局(君塚) 地区計画の中で、業種として建築物を伴わないものを制限することはできない。
- 鈴木委員 成台中地区に流通地区を設けるということで、もねの里にも流通地区があるので、この辺りの割振り。また、住宅の高齢化が進んでいたため活気がなくなっているが、市全体の人口の状況等を見渡すことができる資料はあるか。
- 事務局(林田) 新市街地、土地区画整理事業。完了している地域も含めて資料があるので、後日提出させていただく。
- 鈴木委員 ここ20年間ほどの人口構成や傾向、今後の方向性が確認できるとよい。

事務局(鈴木) 市の人口推計で現在、公表しているものとして総合計画において平成30年度では、92,000人、平成35年度には93,000人となっている。1月1日現在では93,000人強となっており、総合計画の中の大まかな資料として確認することは可能である。

中津川委員 ヤードについてだが、ヤードの問題とは外国人の問題であり、それを市が人口の中でどう上手くやっていくのか。学校教育、自治会などで様々な問題がでてくるため、外国人との接し方などについて考えなければならない。

事務局(飯田) 議案と少し外れているため、要望として伺っておく。

関根委員 一般住宅地区の道路だが、物井方面に向かう際には3・3・1号線まで戻らなければいけないのか。

事務局(林田) 3・3・1号線は、国道51号からみそら団地までを4車線として整備する予定となっている。流通産業地区から3・3・1号線まで幅員12mの道路でアクセスして、主には3・3・1号線から国道51号側への交通を想定している。

関根委員 一般住宅地区に住まわれた方は物井方面には近いと思われるが、例えば車を利用して物井方面に向う際には、3・3・1号線まで戻る必要があるのか。

事務局(林田) 区画整理事業の区域外になるが、図面の左側に現道の市道があり、これを市事業として拡幅整備する予定である。従ってこの道路を利用して、物井側へアクセスすることになると思われる。

関根委員 一般住宅地区の端からは物井方面には行けないということでよいか。

事務局(林田) 公園の突端部分から、みそら団地あるいは現クリーンセンター方面に抜ける道路はあるが、下水道の管理用道路となっており、現段階では変更を市で考えていない。

関根委員 この部分は市境でもあり、道が止まると利便性が悪くなると思われる。現段階で計画しておけば間に合うと思うので、要望とさせていただく。

戸田委員 土地区画整理事業の進捗率はどの程度か。また、今回の変更による今後の流れを伺いたい。

事務局(林田) 今回の都市計画の変更に合わせて土地区画整理事業も事業計画の変更を進めている。土地区画整理事業は組合の議決が必要となるので、昨年の10月に総会を行い、この議決により10月末に県に本申請を行っている。その後11月中旬から下旬にかけて、事業計画の変更案として縦覧を行った。この間、意見書の提出はなかった。今後、この都市計画決定と合わせて区画整理事業計画も変更認可となるが、予定としては、今年の3月末を予定しており、この変更が認められると来年度から新しい土地利用計画による仮換地の変更等の作業が必要となる。これは現在の土地利用計画で地権者の方に一度、仮換地をしているので、今回の変更

によって位置、形状が変わるため、変更の必要性がでてくる。都市計画の変更がされれば工事に入る。現在の予定では平成35年3月31日を区画整理事業の完成時期として変更申請を行っている。

奥田委員 区画整理事業地内で工事関係業者が決まって工事が始まるのは、平成35年を待たないといけないのか。事業が完成しないと工事や倉庫は入ることができないのか。

事務局(林田) 平成8年から事業が始まっている、現時点の進捗率が約7割の事業進捗とみていい。一次造成は完了している。残りの3割を事業計画変更後に仕上げていく。

奥田委員 例えば流通産業業者が、平成35年の完成を待たずに仕事をやれるものなのか。それとも平成35年まで造成のままでいるのか。業者側からの話である。

事務局(林田) 土地区画整理事業は基本的には、建物の事業ではなく土地の事業である。リンクはしていないが、建築物を建てたいということであれば、平成35年の完成を待たずに使用収益の開始ができれば建築することは可能である。ただ周辺の道路等ができるなければ建物が建っても営業ができない状態になるため、使用収益との兼合いになる。

会長 質疑が尽きたと考えてよいか。それではここで採決を行う。

議案第1号 四街道都市計画用途地域の変更について

議案第2号 四街道都市計画高度地区の変更について

議案第3号 四街道都市計画地区計画(成台中地区)の変更について

原案のとおり承認することに異議ないか。

全員 異議なし

会長 異議がないようなので、原案のとおり承認することに決定する。

⑤その他（報告事項）

報告事項1 四街道市防火・準防火地域決定基準について

内容

千葉県では平成6年9月に防火・準防火地域決定基準を策定しており、現在、四街道市においては県の基準により指定をしている。

平成28年12月に新潟県糸魚川市で大規模火災が発生したことから、平成29年3月に県より「防火・準防火地域指定」についての通知があり、「各市の実情に応じた基準で策定することが望ましい」と指導があったことから当市においても策定するものである。

報告事項2 四街道市用途地域指定基準について

内容

千葉県では平成22年4月に用途地域指定基準を策定しており、現在、四街道市においては千葉県の基準により用途地域の指定を行っている。

「防火・準防火地域決定基準」の策定に伴い、四街道市の実情に合わせた基準を策定するものである。

会長 質疑を行いたい。質問、意見はあるか。

中津川委員 策定に至るまでの経緯は理解したが、県と異なる市の基準を設けるのはどのような考え方によるものか。

事務局(鈴木) 県の基準を基に市独自の基準を策定する理由としては、例えば、県の用途地域指定基準の5頁だが、幹線道路沿道には「このうちあわせて住環境の保全を図る地域については、準住居地域を定める」となっているが、現在、市には用途地域で準住居地域が存在しない。また、今後、準住居地域を指定した場合のことを考え、市では「望ましい」と表記している。また、補助幹線道路沿道では「地域の特性に応じ、第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域のうちから適切な用途地域を定める」となっているが、市では、めいわ地区の補助幹線道路沿道に、県の基準に含まれていない第一種中高層住居専用地域を既に定めているため、市の実情と合わせて「第一種中高層住居専用地域を定めることができる」としている。

中津川委員 策定に至る経緯として、新潟県糸魚川市の火災もあったことで見直しを行い、市の実情と合わせて策定することだが、県の基準と異なるものに変えるにあたり明確な理由があるとよいと思われる。

事務局(鈴木) 防火・準防火地域決定基準については、新潟県糸魚川市の火災等もあったことから、市の実情に合わせて策定するものである。また、用途地域指定基準については、平成24年に地方分権一括法により市に権限委譲されていたことから、今回防火・準防火地域決定基準の策定に伴い、当市としても定めるものである。今回の意見も参考に今後運用を行っていく。

鈴木委員 防火・準防火地域決定基準の配置及び規模だが、県と市で緊急輸送道路、避難路及び避難地等周辺地区の扱いが異なるのはどういうことか。また、緊急輸送道路とは市ではどこを指しているのか。

事務局(鈴木) 緊急輸送道路だが、東関東自動車道水戸線、国道51号、主要地方道千葉臼井印西線、主要地方道浜野四街道長沼線となっている。防火・準防火地域の配置や規模については、県の基準でも原則5ha以上で形状は整形とあるため、それらの基準に合わせた形で市の基準を策定している。

鈴木委員 今説明のあった主要地方道とは整備がされているのか。

事務局(鈴木) 現道については、全線整備されている。

奥田委員 市全体の話になるが、市内で業者が分譲マンションを計画した際に、この計画を市で決裁することは可能か。例えば、開発計画を申請する際には、市で計画を検討した場合、県から指導が入ると思われる。四街道市でこういった形はあるのか。

会長 少々議題から外れているため、後に個別で質問をお願いする。
議題に関しての質問、意見はあるか。

戸田委員 防火・準防火地域決定基準が平成30年4月1日から施行ということだが、緊急輸送道路等については平成30年4月1日に防火地域に指定して、その後、対策等を行うのか。

事務局(君塚) 今回、防火・準防火地域決定基準を策定することとしているが、これは今後、用途地域の変更等に合わせて防火・準防火地域のエリアを検討する際に活用するものである。検討を行った中で指定が必要ということになれば、この基準に基づき指定を行っていくこととなる。この基準を平成30年4月から適用させたとしても即時、防火・準防火地域を変更するということではない。

戸田委員 防火・準防火地域で県の基準にも含まれている「その他必要と認められる地区」とは、どういった地区を想定されているのか。

事務局(齊藤) 県からの通知文の中に緊急輸送道路、避難路に合わせて密集市街地等を有する地域、木造家屋等についても検討することとなっている。これらも「その他必要と認められる地区」に該当すると思われる。

会長 その他として事務局より何かあるか。

事務局 なし

会長 それでは以上をもって、平成29年度第2回都市計画審議会を閉会する。

会議録署名人 戸田 由紀子

会議録署名人 中津川 丹