第７１回鎌ケ谷市都市計画審議会議事録

１　日　　時　　令和８年１０月２日(金)　　午後２時００分～
２　場　　所　　鎌ケ谷市役所６階　第１委員会室
３　出席委員　　秋山秀一会長、海口晴彦副会長、伊福幸一委員、富田信恵委員、寺本真理委員、
森谷宏委員、後関俊一委員、柏﨑秀実委員、山田芳裕委員、大嶋辰夫委員、山中嘉峰委員、
荒木健一委員
４　欠席委員　　横井道男委員、金澤哲也委員
５　市出席者　　芝田裕美市長
都市建設部：浅野和彦部長、長谷川実参事(事)都市計画課長、
浦塚良幸次長(事)下水道課長、
木間幸司開発指導室長
鎌ケ谷市農業委員会事務局：鈴木庸平主査補
６　事 務 局　　下水道課計画係：築山知彦係長、加藤駿主査補
都市計画課都市政策室：若泉哲也室長、安澤和明主任技師、田野美月技師
７　傍 聴 者　　２人
８　議　　案　　第１号議案「鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更について」
第２号議案「鎌ケ谷都市計画下水道の変更について」
９　資　　料　　資料１　第１号議案「鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更について」
資料２　第２号議案「鎌ケ谷都市計画下水道の変更について」
その他資料１　都市計画提案制度について
その他資料２　市街化調整区域における地区計画運用基準について
10　議　　事

司会	【開会】 本日は、お忙しい中、鎌ケ谷市都市計画審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。定刻となりましたので、第７１回鎌ケ谷市都市計画審議会を開催いたします。なお、会議録を作成する都合上、当審議会での会話は、録音いたしますことをあらかじめ、ご了承ください。 開催にあたりまして、芝田市長よりご挨拶申し上げます。
市長	【市長挨拶】 委員の皆様、本日は、都市計画審議会にご出席をいただきありがとうございます。皆様には、日頃より市政にご助力を賜り、重ねてお礼申し上げます。 本日、諮問いたします案件は、生産緑地地区の変更と下水道の変更の２件でございます。後ほど、ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。 せっかくの機会ですので、まちづくりの近況について、ご報告させて頂きます。 本市の重要拠点である新鎌ケ谷駅周辺では、まちの姿が大きく、そして着実に変化を遂げており、先月１０日には、新たな商業施設「ｅｋｕｂｏ京成新鎌ケ谷」がオープンし、併せて駅の南北を結ぶ自由通路が開通いたしました。新たなランドマークの誕生と自由通路による回遊性の向上により、賑わいの創出に大変期待しております。 そして、本市が企業誘致として取り組んだイオン北側や交番裏のオフィスビルが数年後の完成を目指し、着実に手続や工事が進められており、新たな雇用や税収増が見込まれております。 鎌ケ谷市は、第二の発展期の入り口に立っており、利便性の高いポテンシャルを最大限に生かし、市民の皆様が安全・安心で快適に暮らし続けられる持続可能な都市づくりをより一層推進していくことが、重要な役割であると考えております。 委員の皆様には、引き続き円滑な市政の推進にお力添えをお願い申し上げ、挨拶とさせていただきます。 本日は、どうぞよろしくお願いいたします。 【審議会の成立・会議の公開について】 鎌ケ谷市都市計画審議会条例第７条第２項に定める過半数の定足数に達しているので、本審議会の成立を確認した。また、「鎌ケ谷市における審議会等の会議の公開に関する指針」第３の規定により、今回は非開示情報が含まれていないので、公開と決定した。 【会議録署名人の選出】 会議録署名人を２名選出し、今回の会議録署名人は、柏﨑委員と山中委員に決定した。

	【議題】第１号議案「鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更について」 　生産緑地地区１２５地区　約５１．２５ヘクタールから１２２地区　約５０．４０ヘクタールに変更されることについて、異議なく、原案どおり了承することに決した。 （以下議事内容）
事務局	〈資料１を用いて説明〉
会長	それではただいまの説明に対して、ご質問、ご意見のある方は挙手願います。
会長	いらっしゃらないようですので、第１号議案「鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更について」お諮りいたします。 　原案のとおり了承することについてご異議ございませんか。
全員	異議なし
会長	それでは、第１号議案「鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更について」は「ご異議なし」と認め、原案どおり了承することに決しました。 　続いて、第２号議案「鎌ケ谷都市計画下水道の変更について」についてお願いいたします。
	【議題】第２号議案「鎌ケ谷都市計画下水道の変更について」 　鎌ケ谷市第１号公共下水道印旛処理区、鎌ケ谷市第２号公共下水道手賀沼処理区及び鎌ケ谷市第３号公共下水道江戸川左岸処理区の各処理区の区域変更について、異議なく、原案どおり了承することに決した。 （以下議事内容）
事務局	〈資料２を用いて説明〉
会長	それではただいまの説明に対して、ご質問、ご意見のある方は挙手願います。
会長	いらっしゃらないようですので、第２号議案「鎌ケ谷都市計画下水道の変更について」お諮りいたします。 　原案のとおり了承することについてご異議ございませんか。
全員	異議なし
会長	それでは、第２号議案「鎌ケ谷都市計画下水道の変更について」は「ご異議なし」と認め、原案どおり了承することに決しました。 　以上で諮問されております、２件の付議案件の審議は終了いたしました。 　なお、本日の結果につきまして、答申として、市長へ報告することとなりますが、そ

	の文案については、会長である私に一任願いたいと思いますがいかがでしょうか。
全員	異議なし
会長	ご異議はございませんので、答申案については会長である私の方で取りまとめの上、市長に答申させていただくことといたします。 では、審議案件は終了しましたが、その他としまして、都市計画課から報告事項があるとのことですので事務局から報告をお願いします。
事務局	【その他１】都市計画の定期見直しについて 令和８年８月７日に千葉県都市計画審議会が開催され、東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに鎌ケ谷都市計画区域区分を変更する議案について、原案どおり可決され９月２９日付けで都市計画変更の告示が行われた。関係図書については、本市の都市計画課において縦覧に供していることを報告した。 【その他２】都市計画提案制度について 都市計画提案制度の手引について、概要の説明と本市でも作成を開始したことを報告した。作成後は別途報告することを説明した。 〈その他資料１を用いて説明〉 【その他３】市街化調整区域における地区計画運用基準について 市街化調整区域における地区計画運用基準について、概要の説明と本市でも作成を開始したことを報告した。作成後は別途報告することを説明した。 〈その他資料２を用いて説明〉 （以下議事内容）
会長	それではただいまの説明に対して、ご質問のある方は挙手願います。
山田委員	都市計画提案制度の提案に必要な条件について、０．５ヘクタール以上とあるが、一か所で０．５ヘクタール以上なのか、それとも飛び飛びで０．５ヘクタール以上でもよいのか。
事務局	まとまった土地で原則０．５ヘクタール以上が必要となります。なお、１人でなくとも複数人でも結構です。
山田委員	０．５ヘクタールの土地を１人で所有していた場合、１人でも提案が出来るということですか。
事務局	そのとおりでございます。

海口委員	この都市計画提案制度は住民が主体になるので非常に素晴らしい方法と思いますが、住民がこうしたことが出来るということを知らないと、上手くいかないと考えます。市としてどういう広報の仕方、ＰＲの仕方を考えていらっしゃるのでしょうか。 また、地元主体で計画するとはいえ、専門的な知識が必要と思います。例えば専門家派遣とか、そういうようなお考えを持っていらっしゃるかどうかお聞きします。
事務局	まず周知の方法ですが、この制度については既にあるものになりますので、その為、既に作成した市町村も多くございますので、そのような市町村を参考に周知の方法を検討したいと思っております。 また制度に対しての専門家の派遣等についても、現時点では考えはございませんが、他市の状況を見ながら検討していきたいと考えております。
山田委員	地区計画の提案は、鎌ケ谷市全体、それとも新鎌ケ谷西側地区が対象ですか。
事務局	鎌ケ谷市は全域が都市計画区域ですので全域で提案が可能です。
山中委員	市街化調整区域内における地区計画のそもそもについてお尋ねしますが、調整区域のまま地区計画を定めるということで間違いないですか。
事務局	市街化調整区域のまま地区計画を設定することで、開発の許可ができるようになる制度です。
山中委員	そうしますと、例えば用途として物流施設とした場合、ほかへの転用はすぐ出来ないということになりますね。 ほかにもデメリットとしては多分融資のこととかもかなり厳しい状態になるのではないかなと思いますが、メリットとして行政の費用負担が少なく済むとかそうしたことで、この制度を進めようという考えなのでしょうか。 何か事例があれば具体的なイメージが持てるので教えて下さい。
事務局	先程の説明の中でありましたとおり、市街化調整区域は原則として建物を建てることが出来ません。 そのような中で、この地区計画を設定することで、開発の許可が下りる、すなわち建てることが出来るようになるというメリットがございます。 さらには、市からしてみれば、計画的に建てていただくことで、虫食い状に市街化調整区域に何かが出来るとか、スプロール化の防止に繋がるメリットがございます。
山中委員	ただ、開発をする地権者なり、事業主体側からすると、そんなメリットがあるのかなと。将来５０年先のことを考えた場合に、ある程度自由にできない、縛りも沢山ある、

	用途も変えられないとなった場合に、そこに投資する意味がどれほどあるのかなと気になっているところです。
事務局	市街化調整区域でございますので、原則として建物を建てることができない地域のため、地区計画等何もやらなければ建築物を建てることができないという状況がございます。 ですから、もし建てるとしたら、地区計画を定めて開発の許可を取っていただくということで、都市的な土地利用をすることが可能になるという制度でございます。
山中委員	ほかの自治体で、何か具体的な事例はございますか
事務局	近隣の例ですと、流山市で江戸川沿いに物流施設を複数作っているところがございます。これは１個の団体の区域面積が２ヘクタールぐらいで設定を行い、大規模にまちづくりをしている所がございます。
山中委員	そこは調整区域ではなくて、市街化区域の工業地域か工業専用地域に指定しているという認識でしたが。
事務局	今は市街化に編入されておりますが、それ以前は市街化調整区域でした。当初は市街化調整区域内の地区計画で行っておりましたが、後から編入したという事例です。
山中委員	鎌ケ谷市も後から市街化編入をされたいということですか。
事務局	市街化区域に編入するというのは、また別の大きな話であって、これを区域区分の変更と言いますが、これの権限は千葉県が持っておりますので、鎌ケ谷市単体で区域区分を変更するというのはハードルが高い制度です。流山市さんがやったように、後から編入するかどうかというのは、その時の議論になってくると思いますが、まずは調整区域の中で地区計画制度を作るメニュー出しをしていきたいというのが鎌ケ谷市の現在の考え方で、これから作成を、進めているところでございます。
山中委員	ただ、そのまま市街化調整区域の地区計画を指定しただけですと、先ほどの転用の問題であるとか、将来、計画的に持続的に、そのものが使えれば良いですが、社会が変わって、その建物が用無しになってしまった場合などは転用が効かなくなるわけですよね。そこら辺のことをどういうふうに考えているのかが一番お聞きしたかったことです。
会長	ご意見については参考にしていただければと思います。ほかに、ご質問のある方は挙手願います。

山田委員	地区計画について、道路幅員９メートルとあるが、６メートルなどの道路しか無い場合はどのようになってしまうのでしょうか。
事務局	この資料の記載内容は、一例として９メートルとしておりますので、実際は検討しながら設定していくことになります。また、同様に面積の大きさについても一例となっております。
会長	ほかにありますでしょうか。 ではこれをもちまして、第７１回鎌ケ谷市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日はお疲れ様でした。

会議録署名人の署名

以上、会議の経緯を記載し、相違ないことを証するため次に署名する。

令和８年１０月１９日　　氏名　　柏﨑　秀実

会議録署名人の署名

以上、会議の経緯を記載し、相違ないことを証するため次に署名する。

令和８年１０月１５日　　氏名　　山中　嘉峰