

## 第43回 鎌ヶ谷市都市計画審議会議事録

1. 日 時：平成18年11月7日（火）午前10時～

2. 場 所：市役所6階 第1・2委員会室

3. 出席者：

(1) 出席委員

秋山秀一委員・吉野良一委員・月野隆明委員・津久井清氏委員・勝又勝委員・  
土屋裕彦委員・野上實委員・大野照光委員・村山和彦委員・赤澤智津子委員・  
野口光行委員・谷藤武美委員・栗城利助委員

(2) 事務局側

市長・都市部長・都市部参事・都市部次長・都市計画課長・都市整備課長・  
公園緑地課長補佐・開発指導課長・農業委員会事務局長・道路河川建設課長

4. 傍聴者： 2名

5. 議 題：

(1) 副会長の選出

(2) 付議案件

第1号議案	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
第2号議案	都市計画区域区分の変更について
第3号議案	都市計画生産緑地地区の変更について

6. 議事内容

1) 副会長の選出

審議に先立ち、前副会長の解職のため、副会長の選出を行った。立候補者がなかったことから、大野委員より吉野委員を推薦する旨意見が出され、全員了解が得られたことから吉野良一委員が副会長に選出された。

2) 会議の公開・非公開の決定について

傍聴を希望するもの2名があり、審議結果、次のとおり決まった。

今回の審議会に諮問した案件については、「鎌ヶ谷市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱方針」に基づき、第1号議案、第2号議案及び第3号議案について、公開とする。

### 3) 付議案件の審議

第1号議案 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

第2号議案 都市計画区域区分の変更について

#### ①審議結果

第1号議案は、審議の結果、案どおり可決された。

※審議結果保留：村山和彦委員

第2号議案は、審議の結果、案どおり可決された。

#### ②議案の説明 都市計画課長

案の概要については、別添のとおり

#### ③質疑対応・意見

(質疑1) 市町村合併により本計画書の中身がどのように変わっていくのか。無駄にならないように考えてもらいたい。

(答弁) 現段階では、どこの市町村と合併するかわからない状況であり、状況に応じて今後対応していきたい。

(質疑2) 今回千葉県の基本理念が入れられましたが、どのような特徴等があるのか。また、その内容を網羅しているところ等があるのか。

(答弁) 昨今の都市計画のあり方とは、少子高齢化の問題等により拡大基調された都市構造から変わりつつある。国の社会資本設置協議会の中に「新しい時代の都市計画がいかにあるべきか」が議論され、その内容が今回の千葉県の基本理念として盛り込まれたものです。

その内容に沿って計画書に策定していることから、すべての内容を網羅しているものと考えている。

(質疑3) 今回の計画書に網羅されていない、ミニ開発について、どのような考え方をしているのか。

(答弁) その現状については、認識しているところであり、社会的に見れば大規模開発として整備するのが望ましいが、様々な規制がありミニ開発が有利な法体系になってしまっている。法・制度等を見直していかなくてはいけないのではないかと考えております。

(質疑4) くぬぎ山地区及び東道野辺地区に定めてある準工業地区(用途地区)の住工混在地区について鎌ヶ谷市は、どのように考えているのか。

(答弁) 基本的には工場等を見込んで街づくりを考えた地区ではありますが、現実には、駅から近いこともあり住宅がかなり張付いている状況で

す。このような事情を重複できるようなたちで住民の方々と話し合いをもったケースもありますが、利害関係もあり調整が必要な課題として認識しています。

今回の計画書の8ページ及び10ページにその点を記載しております。

(質疑5) 広域的な都市計画について関係市町村と協議を行っているのか。

(答弁) 隣接各市の都市計画との整合も考慮して、土地利用等についての調整を行っている。

(質疑6) 中央1丁目の白地地区の整備について、どのような方向付け(中央1・2丁目から新鎌ヶ谷地区へ行く道路、下水道整備等)を考えているのか。この地区にも光を当ててもらいたい。

(答弁) 中央1丁目の調整区域につきましては、新鎌ヶ谷地区の区画整理を行う時に一体的に整備するという位置付けで事業展開を図ってきた。当時は、新京成線の連立高架事業が明確になっておらず、この地区が地域分断されているなどの要因もあったが、最終的には、新鎌ヶ谷土地地区画事業の遅れにつながることから除外されたものでございます。

今後のことですが、市街化区域への編入については、公共施設の整備水準をある程度担保することが前提となり、地区計画及び区画整理等を導入し進めていく必要があると考えております。ただし、かなりの時間を要すると思われれます。

(意見1) 都市計画の技術は、王様の技術・仕事であった。現在は、市民が王様。代行して国、県及び市が行う、議会及び審議会等でチェックするかたちとなってきた。

第1号議案の理念について、王様の発言になっていない。意思が入っていないことから弱いものと思われる。また、人口の変動も23年には70%を割り込むと推計も見込まれるところについては、市街地を縮小しろといった表現が必要ではないだろうか。

鎌ヶ谷市は、隣接市町村に比べて標高が高く、山・森林であったほうが、幸せな土地であり地下水・表層水を含めて守る理念を明記したほうがいいのではないだろうか。

(別紙参考)

### 第3号議案 都市計画生産緑地地区の変更について

#### ①審議結果

第3号議案は、審議の結果、案どおり可決された。

※審議結果保留：津久井清氏委員

#### ②議案の説明 都市計画課長

案の概要については、別添のとおり

#### ③質疑対応・意見

(質疑1) 計画図1について意見と提案を申し上げます。現在マンションの建築計画が出されています。9階建て、駐車予定が68台。県道より進入する道幅が約4mぐらいで、また東側に行く道(ぼろ橋)は小中学生が70人ほど学校に行く道に利用している。この敷地にいたる道路幅が4m前後で、国土交通省が定めている「車両制限令」によりますと「道路幅 $-1.5 \times 1/2$ 」したがって、6.5mの道路幅がなければ大型車両は通行できない。業者側と住民側との折衝がとどこっている状況であり、この件については、保留をしていただき、進捗状況を見ながら判断していただきたい。

(答弁) 生産緑地の解除と開発行為については、法律そのものが違うため、次元が違うものと考えます。当該地につきましては、解除要件が備わっていることから行為の制限は既に完了しており、手続き上、都市計画の変更が必要なため、議案を提出したもので、その後の開発行為との関係で意見保留は適切ではないのではないかと思います。

(意見1) 自分の生活圏(個人財産)の中で判断した結論であり、関係各部署で慎重に調査した結果であり、一方的に反対という内容ではない。

(質疑2) 生産緑地の解除要件は、どのようなものがあるのか。

(答弁) 主たる従事者の死亡、身体的故障のところで疑問が生じることと思います。その点につきましては、医師の診断書により判断しています。

(質疑3) 今回の第3号議案が当審議会の中で「適当ではない」と判断された場合は、どのようなことになるのですか。

(答弁) 生産緑地法と都市計画法は別のものであり、生産緑地法では、申出から3ヶ月過ぎれば自動的に解除になってしまう。解除さ

れば、その後開発行為等は可能となる。都市計画では、生産緑地に指定するには、都市計画決定を行わなければならないこととなっている。都市計画では、それを「はずす・はずさない」だけのことであって、その土地を使うことについては、都市計画上の問題は生じてこないと考えています。このような制度となっており、後追いの手続きではありますが、ご理解願います。

(質疑 4) 農業委員会及び関係各部署で適切に対応しているのなら報告というかたちでの対応ではいかがでしょうか

(答弁) 都市計画決定を行っている以上、都市計画の変更手続きをとらざるを得ません。

(質疑 5) 生産緑地 No9 4 に都市計画道路 3・4・6 号線が計画決定されていますが、事業決定の有無にかかわらず市及び県が買取を行うべきではないだろうか。

(答弁) 鎌ヶ谷市の先行取得については、事業認可を取得してあれば、可能ですが、本路線については事業認可を受けておりませんので、その対象とはなりません。また、関係各部署には照会済みで、事業化はまだ先であるとの回答をいただいております。将来においては、先行取得ができればベストでございますが、市の財政状況が厳しいこともあり、取得に至りませんでした。

会議議事署名人の署名

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。

平成18年11月17日

氏 名 吉 野 良 一