

東金市都市計画審議会会議録

日 時 平成30年1月31日（水曜日） 午前10時00分から午前10時43分まで
場 所 東金市役所 3階 第一委員会室
出席者

【委員】 倉林委員 (城西国際大学教授)
廣瀬委員 (東金市農業委員会会長)
小川委員 (東金商工会議所会頭)
神定委員 (東金市観光協会会長)
石橋委員 (両総土地改良区副理事長)
植松委員 (東金市消防団長)
増田委員 (建築士 千葉工業大学・日本大学非常勤講師)
清宮委員 (東金市議会議長)
佐竹委員 (東金市議会副議長)
石崎委員 (東金市議会総務常任委員長)
土肥委員 (東金市議会文教厚生常任委員長)
石田委員 (東金市議会建設経済常任委員長)
五十嵐委員 (千葉県山武土木事務所長)
富塚委員 (千葉県山武農業事務所長)
三須委員 (東金市区長会連合会会長)
伊東委員 (東金市民生児童委員主任児童委員)
(以上16名)

【事務局】 志賀市長・猪野都市建設部長
(都市整備課) 馬場課長・松崎副課長・山本副課長・金澤計画係長・三上主事

議 案

(1) 東金都市計画地区計画の変更について（小野山田地区）

議 事

馬場課長の司会進行により開会する。

志賀市長より挨拶がある。

17名の委員のうち委員半数以上の16名が出席し、東金市都市計画審議会条例（以下、「条例」という。）第5条第2項の規定を満たしており、審議会が成立していることを報告する。

事務局職員の紹介を行う。

倉林会長より挨拶があった後、条例第5条第1項の規定により、会長に会議の議長をお願いする。

倉林会長より、議事録署名人が選出され土肥委員と増田委員が指名される。

議事（1）

【議 長】 それでは議事（1）について、事務局から説明してください。

【事 務 局】 ≪説明：金澤計画係長≫

【議 長】 ただいまの説明について、ご質問があれば発言をお願いします。

- 【佐竹委員】 説明の中で、田園住居地域の用途が新設されたとのことであったが、この用途地域新設の背景について知りたい。
- 【事務局】 都市計画法及び建築基準法の改正にあたっては、都市農地の保全・活用をしていく観点から、建築物の形態だけでなく、公園、広場、緑地などの施策に関連する5つの法律が一括され、「都市緑地法等の一部を改正する法律」により改正されております。都市内における農業地利用と調和した良好な低層住宅環境の整備、言い換えては、まちなかにおいて農地を緑として活用しながら、低層住宅地との良好な環境を保全していくという部分に着目して、制度の内容が改正され、田園住居地域という用途地域が新設されたところであります。
- 【佐竹委員】 小野山田地区は、良好な企業団地の整備を目的として、地区の特徴にあったきめ細やかなまちづくりルールとして地区計画制度を導入しているとのことである。この地区の特徴・コンセプトとはどのようなものか。
- 【事務局】 地区のコンセプトについては、地区計画の決定図書のうち、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」に記載されております。その中でも「地区計画の目標」にあるとおり、21世紀を迎えるにふさわしい複合型の工業団地を目指し、テクノグリーントウン構想に適合した緑豊かで良好な都市空間の形成というところが整備のコンセプトとなっております。
- 【佐竹委員】 小野山田地区については現在メディカルセンターもあり、今後さまざまな発展のしかた、課題も出てくるところかと思われる。病院に行けば、食事をするところや花屋などの店も欲しいという声が、さまざまな方からお話を伺う中で出てくる。このような施設の立地は可能であるのか。
- 【事務局】 小野山田地区については戦略的にさまざまな企業関係が立地できるようゾーニングをしております。ご質問にあったような施設のために「地区センター」というゾーンを設定しており、地域のガソリンスタンドや、花屋など病院に通う際に必要なものを買える店も立地できるものであります。
- 地区全体としては、現在は51区画のうち49区画で売却が完了、企業の立地も進んでいるというところであり、将来的に企業のニーズや地区全体の要望で、そういったものをもっと増やしたいという声があれば、その際には対応を検討させて頂くこととなります。
- 【石田委員】 今回の法改正は小野山田地区、テクノグリーンパークだけに関係するものか。また、田園住居地域は変更区域と関係があるのか。
- 【事務局】 今回改正される建築物の用途制限については、小野山田地区地区計画に関する内容となっております。田園住居地域については、従前にあった12の用途地域に加え、農地と住宅が融合し、調和のとれた地域として設定することができるというルールが全国的に出来上がったということですが、小野山田地区にはこの田園住居地域というものはありません。法の施行は平成30年4月1日でありますので、それ以降は東金市内においても、必要に応じて指定の検討を行うこととなります。
- 【小川委員】 今回の変更は単に建築物用途の変更が目的なのか。現計画では建てられない建築物を建てたいという申請があり、その要望に応じて用途変更を行うという前提があるのか。
- 【事務局】 今回の地区計画の変更に関しては、法律の改正に基づく項のずれに対応するかたちでの変更となります。地区計画については各地区でコンセプトを設定しており、小野山田地区においては企業団地として、計画的に土地利用を誘導しようというものでございますので、環境を悪化させるような、地区として望ましくないものは、建ててはいけない建築物として指定をしております。もし仮に危険物を扱うようなものをつくり

たいという話があった際に、その計画に地区として望ましくないものがあれば、それにあわせて地区計画を変更するということは基本的にございません。

- 【廣瀬委員】 地区ごとに用途を指定した上で企業を誘致するということであるが、誘致が進まず、建築計画が持ち上がらないときも、今までどおりの取扱いを続けるのか。
- 【清宮委員】 今回の変更は上位法の改正があって、ただ条項ずれだけの話である。他のことまで説明してしまうために、このような質問が出てくるのではないか。
- 【廣瀬委員】 質問をしたかったのは、企業者による希望があって変更をするのであれば良いが、土地利用の計画だけを立て、実際の利用者がなかった場合はどうするのかということである。
- 【事務局】 地区計画は土地を利用するルールを定めているものでございます。進出する企業の有無には係らず、その土地の使い方を定めております。
- 【佐竹委員】 地区センターの制限内容を見ると、「キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの」は建築してはならないものとなっている。キャバレー、ナイトクラブは工業団地には必要がないと思うが、料理店はどうか。地区には多くの人が勤務しているが、食堂などが無い。病院の方からしても、蕎麦屋などの料理店はあっても良いように思うが、こういった部分の内容の検討、例外規定を設けるなどの措置は可能か。
- 【事務局】 地区計画の建築物用途については建築基準法の別表を引用しており、産業系の土地利用を図ることを目的として、キャバレー等の用途は排除しておりますが、「キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール」は建築基準法では一括りに定められているところであります。ただ、一般の料理店と建築基準法でいうところの料理店とは多少違う用途であることが考えられます。料理店については現在のところ、そのような建築基準法上の区分で、排除する項目としております。
- 【増田委員】 自身が建築基準法や都市計画法を普段から扱う立場であるので、地区計画の変更内容についてはある程度理解して今回の審議会に参加をした。簡単に言えば項ずれに対応するというだけのものではあるが、地区計画とはこのように定められている等、比較的新しく定められた地区計画について内容の説明があったのは良かったと思われる。資料については多くの参考資料がついており、後から見返すのに必要だと思うが、可能であれば地図などの図面についてはプロジェクターなどを使って示してもらえれば、紙の資料でページを行き来するよりも見やすくなるので、効果的なものについてはそのような運用も検討していただきたい。
- 【事務局】 貴重なご意見をありがとうございます。今後資料の示し方については、委員様方に理解しやすいかたちを検討させていただきたく思いますので、よろしく願いいたします。
- 【議長】 さまざまなご意見をいただき、質問も本題に関しては出尽くしたようでありますので、採決にうつらせていただきたいと思います。
- 「東金都市計画地区計画の変更」について、賛成の方は挙手を願います。
- 【議長】 全員賛成であります。
- 本日の議案である「東金都市計画地区計画の変更」については、諮問内容のとおり可決とします。
- 【議長】 以上で審議を終了します。ご審議頂いた内容については、採決の結果に基づき、東金市長に答申します。慎重審議ありがとうございました。

【事務局】 ありがとうございました。
本日の議事録につきましては、議事録署名人にご署名をいただいた後、委員の皆様
その写しを送付させていただきますので、よろしくお願いいたします。
今後の予定につきましては、「東金都市計画地区計画の変更」について変更告示を4
月1日に行う予定で手続きを進めて参ります。

【事務局】 以上を持ちまして、東金市都市計画審議会を閉会いたします。
本日はお忙しい中でのご出席、慎重ご審議ありがとうございました。

以上をもって、午前10時43分に閉会となる。