

第 8 回 旭市都市計画審議会議事録

日時：平成 28 年 11 月 21 日（月）

午前 9 時 00 分から 9 時 42 分

場所：旭市役所 3 階委員会室

第 8 回 旭市都市計画審議会

会議年月日 平成 28 年 11 月 21 日（月）

場 所 旭市役所 3 階委員会室

出席委員 伊知地直 向後聖児 島田和幸 小関友紀子 平野忠作
宮澤芳雄 五十嵐隆夫 杉野宏 （以上 8 名）

市 長 明智忠直

事務局 都市整備課 課 長 川口 裕司

〃 副課長 八木 幹夫

〃 副主幹 八馬 裕樹

〃 主 査 赤松 英基

〃 副主査 吉田 陽平

〃 主任主事 吉田 昌永

傍 聴 人 なし

●八木副課長

本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。
それでは定刻となりましたので、これより旭市都市計画審議会を開会いたします。
私は、本日の進行を務めます都市整備課 副課長の八木 と申します。
よろしくお願いいたします。
それでは、はじめに任命書の交付式を行います。
任命書の交付につきましては、名簿の順に自席へ伺いますので、自席でお待ちください。
（任命書の交付 市長・課長）
ここで明智市長より一言ご挨拶を申し上げます。

●明智市長

おはようございます。晩秋から初冬へと季節は移り変わろうとしています。本日は皆さん大変お忙しい中を、お集まりいただきまして、ありがとうございます。
この度、旭市都市計画審議会委員の改選にあたりまして、快く委員をお引き受けいただきましたこと、改めて心からお礼を申し上げます。
旭市も合併してから 11 年あまり経過するわけでありまして、皆様方のご協力の中で、非常に順調に行政の中核都市として、進展をしているところであります。そしてまた、前から旭の都市計画作りと言いましょ、まちづくりの最上位の計画であります、基本計画に代わって、この 4 月から総合戦略ということで最上位計画をかけた所であります。
その中で将来都市像「郷土愛からつなぐ未来へ ずっと大好きなまち旭」をキャッチフレーズに掲げ、10 年後 15 年後にそういった街にしていきたいとそのような思いで今まちづくりを進めているところであります。
都市計画においても、一体感のあるまちづくりを進めていくために旭市都市計画マスタープランを策定しております。現在、旭地区のみに設定されている都市計画区域を市内全域に広めていこうという思いの中で、今、順次都市計画の見直しを進めているところであります。
東日本大震災で得られた教訓を生かしながら、災害に強い、安全で安心な暮らしやすいまちづくりを進めるためにも、都市計画は重要と考えており、地域の特性を踏まえながら良好な生活環境の形成に取り組んでまいりたいと思います。
つい先だって、新川汚染防止対策協議会にもありましたけども、この都市計画の中でも、下水道の問題、そういったことの復旧が広まっていること、合併浄化槽も広まっていることから、新川の汚染も少なくなってきたような結果につながっているところであります。総合的に住みよい街づくりそういったものが、ぜひ都市計画が必要ではないのかなと、そのように感じているところであります。
都市計画の中で、こうした状況を作っていくためには、やはりこの都市計画のあり方を決定する意味でも、都市計画審議会の皆さんには高所対処からいろんな街づくりを見ていただきながら、計画の策定・方向性を見つめ直していただきたいとそのように考えておるところであります。
今回、審議会委員の就任をお願いした皆様方には、市政に対するすぐれた識見を生かしていただき、さまざまな角度からご審議いただきまして、本市の今後の魅力的なまちづくり、キャッチフレーズにもありますけども、日本一住みよい旭市を目指しながら、皆様方のお力をお貸しいただきますよう、改めてお願いをするところであります。大変忙しい中ではありますが、今後この都市計画審議会の中でよろしくお願いを申しあげまして、ご挨拶に代えさせていただきます。よろしくお願いいたします。

●八木副課長

それでは、このたび御就任いただきました委員の皆様方を、名簿順にご紹介させていただきます。初めに学識経験を有する方としてご就任いただきました、5 名の方をご紹介します。
伊知地 直 様でございます。（伊知地でございます。よろしくおねがいします。）
向後 聖児 様でございます。（向後でございます。よろしくおねがいします。）
島田 和幸 様でございます。（島田和幸と申します。よろしくおねがいします。）
小関 友紀子 様でございます。（小関と申します。どうぞよろしくおねがいします。）
また、本日所用により欠席でございますが、椎名 正良 様に、ご就任いただきました。
続きまして旭市議会議員の委員としまして、ご就任いただきました 2 名の方をご紹介します。
旭市議会議長 平野 忠作 様でございます。（平野忠作でございます。どうぞよろしくおねがいし

ます。ごくろうさまです)

旭市議会 建設経済常任委員長 宮澤 芳雄 様でございます。(宮沢です。よろしくおねがいします。)

続きまして、関係行政機関としてご就任いただきました2名の方をご紹介申し上げます。

千葉県海匠土木事務所 所長 五十嵐 隆夫 様でございます。(五十嵐です。よろしくおねがいします。)

千葉県海匠農業事務所 所長 杉野 宏 様でございます。(よろしくおねがいします。)
以上でございます。

なお、皆様の任期につきましては、平成30年11月16日までの2年間となっておりますので、よろしくお願いいたします。

つづきまして、当審議会の事務を所管しております、都市整備課担当職員を紹介させていただきます。

都市整備課長の川口でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画班の八馬でございます。よろしくお願いいたします。

同じく赤松でございます。よろしくお願いいたします。

同じく吉田でございます。よろしくお願いいたします。

同じく吉田でございます。よろしくお願いいたします。

以上よろしくお願いいたします。

それでは議題に入らせていただきます。

お手元の審議会資料のうち、旭市都市計画審議会条例をご覧ください。旭市都市計画審議会条例第4条の規定により、「審議会の会議は会長が招集し議長となる」とございますが、本日は委員を任命させていただいたところで会長が不在ですので、会長が選出されるまで、しばらくの間事務局により進行させていただきます。

議題1、会長の選出についてです。会長の選出につきましては、条例第3条の規定に、「学識経験を有する者につき任命された委員のうちから、委員の選挙により定める」となっておりますが、会長の選出につきまして、いかがいたしましょうか。

(向後委員挙手)

●向後委員

引き続き伊知地委員さんをお願いしたらどうでしょうか。

●八木副課長

ただいま 伊知地委員を推薦というご意見がありましたが、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

それでは、皆様ご異議がないようですので、伊知地委員に審議会会長をお願いしたいと思いますが、伊知地委員いかがでしょうか。

●伊知地委員

皆様にご推薦いただきましたので、ここで承諾させていただきます。よろしくお願いいたします。

(拍手)

●八木副課長

ありがとうございます。それでは 伊知地委員、中央のお席へ移動をお願いいたします。それでは只今、会長に選出されました伊知地様よりご挨拶をお願いしたいと存じます。

●伊知地会長

只今、皆様方より、この会の会長といたしまして推薦いただきました伊知地でございます。都市計画審議会の会長という重責を、私のような者が前期に引き続きお引き受けすることに当たり、十分にその役割を果たすことができるのか不安でございます。しかしながら皆様、経験豊富、実績ともに豊富な皆様方のご理解とご協力を賜りまして、環境・利便性を兼ね備えた、すばらしい旭市のまちづくりを進めていく上で、実のある審議会となりますよう努めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

(拍手)

●八木副課長

ありがとうございます。

大変恐縮でございますが、市長はここで退席させていただきます。

●明智市長

はい。みなさまよろしく願いいたします。

(市長退席)

●八木副課長

それではこれ以降の議事につきまして、伊知地会長、進行の方、よろしく願いいたします。

●伊知地会長

それでは座らせていただきまして、審議の方進めさせていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは議事に入らせていただきたいと思いますのですが、その前に会長職務代理者については、会長の指名となっておりますので、私の方から指示させていただきますので、よろしくご理解のほどお願いいたします。職務代理者に本日欠席されておりますが、引き続き椎名委員さんを指名させていただきたいと思いますが、皆様いかがでしょうか。

(異議なしの声)

異議なしという事でございますので、それでは後ほど私の方からお願いすることといたします。

改めまして、本日の議題といたしまして、議題2の「旭市都市計画審議会について」につきまして事務局の方よりご説明をお願いいたします。

●吉田副主査

はい。では議題2「都市計画審議会について」私吉田の方から説明させていただきます。資料としましては、お手持ちの「都市計画審議会について」。もうひとつ「都市計画の概要」という資料。こちらの資料を使って説明させていただきたいと思います。座って説明させていただきます。

説明につきましては、まず「都市計画審議会について」ということで、旭市都市計画審議会の役割、審議内容、都市計画の法定決定手続きのタイミング等を説明させていただきます。

つづきまして「都市計画の概要」については都市計画の目的、旭市の都市計画の現状、関係法令を交えて説明させていただきます。

まず1枚めくっていただきます。「都市計画審議会について」ですが、そもそも都市計画とはというところで、都市計画につきましてはまちの発展を計画的に誘導して、秩序あるまちの形成を目指す計画になっております。その中身につきましては、こちらに記載されている「土地利用計画」それから「開発保全に努める」内容になっております。

この都市計画が実現に向け動き出すということは、土地利用に関しての権利に制限がある程度出てくるということになりますので、都市計画の決定に伴って関係してくる土地所有者の権利や、利益を保護する観点で十分に検討いただくことが、都市計画決定の前には必要となってきます。都市計画法ではですね、学識経験者の方、市民の方が委員となって入っていただいた都市計画審議会を設けまして、市民目線・利害関係人に近い考えを持てる方の目線で計画案を調査審議していただくことになっています。

次のページになりまして、都市計画審議会で審議する内容です。こちらは主に3つございます。まずはじめに用途地域、都市計画道路、都市計画公園などの都市計画施設の位置・規模、そういったものを決定する時には、市が決定権者となります。その計画について審議いただくということです。次2番ですね、都市計画区域の決定権者ですが、これは千葉県が決定権者となります。計画区域を決める際にはですね、県は市の意見を聞くこととされておりますので、市長はその都市計画案を旭市都市計画審議会に諮問します。内容を審議いただき、市長に審議会としての意見を答申すると。で最終的に市は審議会からの答申を参考としまして、意見をとりまとめて県に回答するというような流れになっております。

最後3番ですけれども、市の都市計画に関する基本的な方針である都市計画マスタープランというものがございます。具体的には、まちづくりの現状ですとか市の総合計画などを踏まえて、おおむね20年後の目指すべきまちの将来像を明確に定めるとともに、商業地、工業地、住宅地などの土地利用、道路、公園、下水道などの都市施設の整備方針を示すことで、今後のまちづくりの道筋を示すものがマスタープランとなっておりますけれども、この内容についても審議していただいて、市長に意見を答申します。

次のページ、4ページ目をめくっていただきまして、先ほどのページで用途地域ですとか都市計画施設など、市が決定する都市計画のお話しをさせてもらいましたけども、参考までに、市が決定する都市計画の決定までのフロー図となっております。

まずはじめにですね、これ簡単に説明しますと1番、まず都市計画原案の作成ということで、先ほど市長の方からも話をさせていただきましたけども、「旭市総合戦略」という旭市の最上位計画がございます。県の定める計画がございまして、またあとさっき言った「旭市都市計画マスタープラン」、そういったものに

即した内容となっている、都市計画原案というものを関係法令も遵守した内容としまして、まず事務局のほうで作成すると。

つぎに②住民の方に広報・ホームページで周知をして、まあこの原案の内容を見れる状況となっているので、この内容についてもし意見を述べたい方がいらっしゃった場合は公聴会を開催して原案説明等することになっております。

つぎに公聴会等を開催された内容を加味した上でさらに都市計画案を作りまして、その案を公告縦覧、2週間行うことになっています。そのなかでこの4番意見の提出ということで、公告縦覧の間で、何かしらの意見があればということで意見を受け付けると。意見を受け付けて、さらに作り上げた都市計画案をにつきまして、今度5番ですね、旭市都市計画審議会において、この都市計画案の内容を調査・審議していただきます。

この審議内容としましては、この計画自体が、旭市の将来の縮図として適正なものであるかどうか。

また客観的に見てですね、市民が効率良い安全な暮らしへと導かれるような計画であったとしても、利害関係というところの観点で改めて見ていただいて、より良い計画を策定できるよう意見を出していただきます。

つぎにこの6番県との協議ということで、この審議会に諮らせていただいた案について千葉県とも内容を協議しまして都市計画決定、それから告示・縦覧ということで都市計画が決定されるというような流れになっています。

つぎ5ページご覧いただきたいと思います。最後ですね、都市計画審議会の概要ということで説明させていただきますと思います。審議会はですね、平成18年4月1日に施行されました旭市都市計画審議会条例に基づいて設置されております。委員数は条例第2条によりまして、学識経験を有する者、市議会議員、関係行政機関の職員、公募の委員による10名以内としまして、任期は2年ということになっております。連続して任命できる期数としては3期までとなっております。審議会の庶務は担当課である、都市整備課都市計画班において処理を行っています。これまでの開催実績としましては、7回開催されておりまして、本日の審議会が8回目の開催となっております。

簡単ではございますけれども、都市計画審議会についての説明をさせていただきました。

つづきまして、もう一部資料をご覧いただきまして、都市計画の概要というものをご覧いただきたいと思います。一枚めくっていただきまして、都市計画というものはまず旭市の最上位計画である「旭市総合戦略」に即して計画します。先ほど市長の方からも総合戦略についてお話しいただきましたけれども、「郷土愛からつなぐ未来 ずーっと大好きなまち旭」をスローガンとしたこの計画に即して都市計画を策定していくということになっています。このページにつきましては総合戦略のお話しになっちゃいますので、お時間あるときに目を通していただければと思います。

次に2ページ目になりますけれども、「都市計画の制度」ということで、多くの人が集う「まち」では機能的で安全な住環境の整備が欠かせません。そのために、「まちづくりのルール」を設けまして、まちを計画的に誘導し、秩序ある街並みの形成を図ると。このルールがいわゆる都市計画です。

たとえばですが、このイラストのようなイメージをご覧いただきたいと思います。これわかりやすくというか、ぐちゃぐちゃといいますか、住宅とか工場とかいろんな用途の建物が好き放題に建てられるというような状況にあった場合については、やはり生活しづらい状況となっています。たとえばこのように基盤の目じゃないですけれども、区画が整理されて住宅と工業団地、また都市計画施設が規則正しく計画することで、健全な生活環境が守れると、担保となるということが都市計画になります。

ここに都市計画マスタープランとありますが、マスタープランについては、千葉県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全方針」と、「旭市総合戦略」に即しながらマスタープランを作成します。マスタープランでは広大な水田地帯や雄大な海をもつ旭市の魅力を生かしつつですね、機能的な生活も展開できるようなまちなみの形成を目指した内容で、現状旭市の都市計画マスタープランは策定されております。

マスタープラン自体はですね、長期的な方針で定めておりまして、目標年次平成38年としたものとなっております。

次のページをご覧ください。こちらは現状の旭市の都市計画について、ツリーにしてまとめてあります。まず都市計画というものがありまして、基本方針であるマスタープランが次になります。そのマスタープランの中では、土地利用・都市施設計画の内容が明記されています。

次のページをご覧ください。都市計画における土地利用を説明いたします。

まずは都市計画区域なんですけれども、まちの発展を見通して、一体のまちとして総合的に整備開発保全すべき区域として、「都市計画法」に基づいて定める区域となっております。

その区域なんですけれども、今現在では、旭地区のみが都市計画区域に設定されています。この図で言うと赤線でかこってあるところになります。

次に用途地域になります。同種の用途の建物を集約させることによって、安全で効率的な住環境、生産活動が行いやすくなります。旭市では住居系2種、商業系2種、工業系2種の合計6種類の用途地域

を旭駅周辺及び干潟駅周辺に指定しています。

次ページをご覧ください。これが用途地域のそれぞれの説明となっております。

次のページをの用途地域ごとに課せられている建築物の用途規制の表をご覧ください。

たとえばですが、この下の方、工場倉庫系というところを見ていただいて、住居系の欄をご覧くださいと思いますが、結構青で塗りつぶされています。いわゆる住居系の用途地域では、このように工場は建てられないなどの用途規制がかかっていますので、住居地域については将来にわたって安心・安全な暮らしというものが担保されるのかなというような形になります。

次のページご覧いただきたいと思います。7ページです。都市計画施設は将来のまちの骨組みを形づくる非常に重要な施設となっております。道路・公園・下水道・その他、ゴミ処理場、火葬場なども都市計画施設になるのですが、ここにある表はそれぞれ現在までで整備されている施設概要となっております。こちらも後ほどご覧いただければと思います。

8ページ。次のページです。都市計画税についてになりますけども、この税は都市計画事業・施設整備に要する費用に充てるための目的税ということになっております。現在は都市計画区域内の土地及び家屋に対し課税標準額に税率0.2%を乗じた額が課税されています。

9ページご覧になっていただきたいと思います。最後に都市計画に関連する法令等を説明させていただきます。まずは建築基準法になりますけども、建物を建築する場合に建築基準法に適合した建物かどうかを確認する「建築確認」が区域内では必要となってきます。基本的にこの法規制は一般住宅であれば都市計画区域内に適用となりますので、都市計画区域外では建築工事届での建築が可能となります。ただし、工事届出というものは安全性の確認はされない状況となっております。

建築確認では建築可能な敷地であるか、それと建物の構造の確認等がなされます。これにより緊急車両が入れないような住宅地が解消され、日当たり・通風も十分とれるということで、快適で安全な生活環境が確保されます。また火災の広がりを防ぐ屋根・外壁構造で、耐震性が確保された建物も建築されることになっておりますので、建物のそもそもの構造、それから周辺環境ということで建築基準法により、安全性が担保されるというものが、基準法による審査になっております。

つぎに開発行為による事前協議ということで、無秩序な開発行為によりまして、環境破壊、周辺区域における災害及び公害を防止すると同時に、健全な生活環境を形成することを目的として、開発行為の指導を都市計画班のほうで行っております。ここに書かれている表をご覧いただきたいのですが、大前提開発行為であって、1,000㎡以上のもの、それと計画戸数10戸以上の集合住宅の開発がおこなわれる際には、旭市にあります宅地開発指導要綱によって指導しています。基本的に開発行為で都市計画区域内の中での3,000㎡以上の開発行為については、都市計画法。それから都市計画区域外であっても10,000㎡以上の開発行為が行われる場合については、やはり都市計画法、法律の中での開発指導が行われることとなっています。これは都市計画区域外でのお話しになるんですが、3,000㎡を超えて10,000㎡未満の開発行為が行われる場合は千葉県条例で指導が行われる形になります。

次に土地利用計画法に基づく届出制度です。こちらは個々にあります表のとおり、都市計画区域内では5,000㎡、都市計画区域外であれば10,000㎡以上で土地売買が行われる際にはですね、計画的かつ適正な土地利用がはかられるように、土地の権利を取得した者に届出が義務付けられるということになっております。

この下、公有地拡大の推進に関する法律に基づく届出制度、この表にありますとおり、都市計画区域内であれば10,000㎡以上、都市計画施設の中であれば200㎡以上の土地の売買が行われる際には、これについても届出をして、都市計画区域というものは、まあ事前に市の方でなり、県の方でなりきちんとした将来を見据えたうえでのまちづくりをしていきますので、大前提区域内で土地売買が行われる場合には、行政側に優先的な土地を取得の権利をもたせること。それが公有地拡大の推進に関する法律というものになっております。

以上簡単ではございますが都市計画の概要について説明させていただきました。

なお、本日使いました資料につきましては、来月12月中旬を目途に作成予定の「旭市のまちづくり」と題したパンフレットから一部抜粋しております。パンフレットは完成後に委員の皆様方に、配布する予定ですので、配布後に目を通していただければと思います。まとまらない説明になってしまいもうしわけありませんでした。以上で説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

●伊知地会長

はい。ご苦労様でした。ただいま事務局の説明が終わりました。ご意見、ご質問のある方はお願いいたします。

(意見無し)

無いようでしたら、次に移ります。

つづきまして、そのほかに質問も内容でしたので、議題2の都市計画審議会については以上とします。

次に議題3 その他ですが、初めに事務局よりなにかございましょうか。

●八木副課長

事務局の方からは特にございません。よろしくお願いいたします。

●伊知地会長

事務局の方で特にありませんとの事ですので、事務局の説明は終わりました。
つぎに、何かほかにございませんでしょうか。

●川口課長

よろしいでしょうか。ただいま3番無いということでしたけれども、さきほど吉田が言ったパンフレットですね。そちらは12月位に作成することになりまして、先ほど市長からも話がありましたけれども、都市計画区域を拡大していくという観点で、昨年広報の方に都市計画の話を連載をさせていただきました。それで今年パンフレットを作成しまして、年明けまして1月の下旬から2月の中旬にかけて予定しているんですけども、各地域5箇所程度で都市計画の説明会を予定しております。その時に先ほど申しましたパンフレット等を利用して、市民の皆様に都市計画の内容を説明しながらですね、また合併以来経っていますけれども都市計画の拡大ということで合意形成を図りながら進めていきたいと考えています。参考まで香取市の方はですね、都市計画区域を一つにしまして、なっております基の佐原に都市計画ございました。それと小見川にもありました。そういったものを併せまして新しい香取市全体を都市計画区域としております。香取市の方でもまちづくりのルールといったことで、まち全体に一定のルールが必要だとなっております。特に建築基準法等で市民の安全安心の為には必要なルールかなと思っていますので、旭市の方でもそれを進めていくということでいま考えていますので、委員の皆さんにはよろしくお願いいたします。

●伊知地会長

課長さんの方から今後の予定について説明がございました。そのほかに何かありますか。無いようでございますので、本日の議事は全て終了いたしました。それではこれもちまして都市計画審議会を閉会いたします。皆さん大変ご苦労様でした。