

第 4 回 旭市都市計画審議会議事録

日時：平成 22 年 11 月 19 日(金)

午前 9 時 30 分から 10 時 25 分

場所：旭市役所 3 階委員会室

旭市都市計画審議会 次第

日 時 平成 22 年 11 月 19 日（金）

午前 9 時 30 分～

場 所 旭市役所 3 階委員会室

1 開 会

2 任命書の交付

3 市長あいさつ

4 委員・職員の紹介

5 議 題

(1) 会長の選出

(2) 都市計画の概要について

資料 1

(3) その他

- ・今後の都市計画の予定について

資料 2-(1)

資料 2-(2)

6 閉 会

第4回 旭市都市計画審議会

会議年月日 平成22年11月19日（金）

場 所 旭市役所3階委員会室

出席委員(9名) 長谷川國雄 小川又次 宮内保 小嶋卓
林一哉 滑川公英 田丸義昭 森田春雄
飯嶋直子

市 長 明智 忠直

事務局 都市整備課 課 長 伊藤 恒男
〃 主 幹 岩井 正和
〃 副主幹 石毛 俊夫
〃 副主査 浪川 正彦
〃 副主査 崎山 博之
〃 副主査 林 一美
〃 主任主事 林 靖宏

傍 聴 人 なし

開 会 平成 22 年 11 月 19 日午前 9 時 30 分

○岩井主幹

本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、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したいと思います。

私、本日の進行を務めさせていただきます都市整備課主幹の岩井と申します。

よろしくお願いいたします。

それでは、会議の前にですね、任命書の交付を行います。

任命書の交付につきましては、名簿順に自席へ伺いますので、そのままお待ち願いたいと思います。

(席順に、市長が任命書を交付する)

つづきまして、市長あいさつ、市長よろしくお願いします。

○市長

おはようございます。

本日は、大変お忙しい中、お集まりをいただきまして、誠にありがとうございます。

また、日頃より市政発展のためにご助言、ご協力をいただいておりますことに重ねてお礼を申し上げたいと思います。

この度、旭市都市計画審議会委員の改選にあたり、快く委員をお引き受けいただきまして、誠にありがとうございます。

感謝を申し上げます。

さて、旭市も合併して5年を過ぎ、新市のまちづくりについては、総合計画や新市建設計画に基づき着々と進んでいるところでありますが、現在、市では総合計画の後期基本計画、平成24年度から28年度までの策定に向け、市民アンケートの実施や、先日、市内各所で開催しました地区懇談会の中で、市民の皆様方より様々なご意見をいただきながら、今後のまちづくりについて取り組んでいるところであります。

皆様ご承知のように、都市づくりの基本となる都市計画については、旧旭市のみが都市計画区域に指定されている状況の中、新市のまちづくりは、一体の都市として総合的に整備を進めていかなければならないことから、今後、市内全域を視野とした都市計画を考えており、市民が安全に快適な生活が送れるよう、計画的なまちづくりを進めたいと思っているところであります。

なお、都市計画は、都市のあり方を決定する最上位の計画であるとともに、住民にとっても、個々の権利に直接関係するものであります。

従ってその決定の過程においては、多様な視点から慎重そして十分な検討、考察を行なう必要があり、審議会の役割もたいへん大きなものになることと思います。

今回、審議会委員に就任されました皆様方には、市政に対する様々な識見、経験をもっているわけでありまして、それらを生かしていただきながら、さまざまな角度から審議されるとともに、本市の魅力的なまちづくりについて、一層のご助言並

びにご尽力を賜りますよう心からお願いを申し上げる次第であります。

最後に、委員各位のご活躍と、当審議会の実り多い成果をご期待を申し上げ、私からの挨拶にかえさせていただきます。

よろしくお願いします。

○岩井主幹

ありがとうございました。

それでは、このたび御就任いただきました委員の皆様を、あらためてご紹介させていただきますと思います。

初めに学識経験を有する者としてご就任いただきました、4名の方をご紹介申し上げます。

まず、長谷川國雄様でございます。

(長谷川です。よろしくお願いいたします。)

小川又次様でございます。

(小川です。よろしくお願いします。)

宮内保様でございます。

(宮内です。よろしくお願いします。)

小嶋卓様でございます。

(小嶋です。よろしくお願いします。)

公募の委員としてご就任いただきました飯嶋 直子様でございます。

(飯嶋です。よろしくお願いいたします。)

続きまして市議会議員の委員としまして、ご就任いただきました2名の方をご紹介いたします。

林一哉様でございます。

(林一哉です。よろしくお願いいたします。)

滑川公英様でございます。

(滑川です。よろしくお願いいたします。)

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。

千葉県海匝地域整備センター所長、田丸義昭様でございます。

(田丸でございます。どうぞよろしくお願いいたします。)

千葉県海匝農林振興センター所長、森田春雄様でございます。

(森田でございます。よろしくお願いいたします。)

以上でございます。よろしくお願いいたします。

なお、委員の任期につきましては、平成24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、都市整備課職員を紹介させていただきます。

都市整備課長の伊藤でございます

(伊藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。)

となりが建築班副主幹の石毛でございます

(石毛です。よろしくお願いいたします。)

そのとなりが都市計画班の林でございます

(林です。よろしくお願いいたします。)

後列右側でございます。浪川でございます

(浪川です。よろしくお願いいたします。)

つづきまして林でございます

(林です。よろしくお願いいたします。)

同じく崎山でございます

(崎山です。よろしくお願いいたします。)

わたくし、先ほど申しましたが岩井と申します。

よろしくお願いいたします。

大変恐縮でございますが、市長は、このあと会議がございますので、ここで退席させていただきます。

(市長退席)

それでは議題のほうに入らせていただきます。

まずお手元の審議会資料の16ページをご覧くださいと思います。

16ページには都市計画審議会条例がございます。

この条例の中の第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、とありますが、会長が選出するまで、暫時事務局により進行させていただきます。

それでは議題1、会長の選出についてでございます。

会長の選出につきましては、条例の第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、とございますが、選挙の方法についていかがいたしましょうか。

(小嶋委員、挙手)

はい、小嶋委員

○小嶋委員

えー、学識経験ということ、3条だよね。

長谷川さんにやっていただきたいと思います。推薦したいと思いますがいかがでしょうか。

○岩井主幹

ただいま長谷川委員を推薦というご意見がありましたが、その他にご意見ございませんでしょうか。

(異議なしの声)

異議がございませんので、それでは長谷川委員を会長に選出することにつきましてご異議ございませんでしょうか。

(異議なしの声)

ありがとうございます。

それでは、ご異議がないようですので、長谷川委員に審議会会長をお願いしたいと思います。長谷川委員さん、どうでしょうか。

(長谷川委員、了承)

中央の席のほうへ

(長谷川委員中央の席へ移動)

○長谷川会長

それではごあいさつ申し上げます。

ただいま審議会会長に選出されました長谷川でございます。

すでに本年3月に、都市計画マスタープランの策定がなされております。

このマスタープランにそって、市長が都市計画を推進執行される場合に、諮問をされた場合、我々はいろいろな事情を勘案しながら、的確な答申が出来るように努めなければならないと考えます。

どうか本日私とともに選任されました皆様方のご尽力のほど、心からご期待申しあげましてあいさついたします。

よろしくお願いいたします。

○岩井主幹

ありがとうございました。

それでは、これ以降の議事につきまして、長谷川会長よろしくお願いいたします。

○長谷川会長

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、私の方から指名させていただきたいと存じます。

職務代理者に、小川又次委員さんを指名させていただきたいと思います。

小川委員さん、よろしくお願い申し上げます。

(小川委員了承)

それではここで一言ごあいさつをお願いを申し上げます。

○小川委員

さきほど市長さんのお言葉の中に、学識を有する者とお言葉がございましたけれどもそういうお言葉を聞きますと、私としては気が重くなるような感じが否めません。

微力ではございますが、一生懸命審査してまいりますので、どうぞ御指導小鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

○長谷川会長

ありがとうございました。

あらためまして、本日の議題といたしまして、議題2都市計画の概要について、につきまして、事務局より説明をお願いします

○林(一)副主査

私、都市整備課、都市計画班の林と申します。

よろしくお願いいたします。

座って説明させていただきたいと思います。

(会長(どうぞ)の声)

私からは資料1、こちらですね。

第4回旭市都市計画審議会資料となっておりますが、こちらのめくっていただきまして、1ページ目、都市計画について、こちらとあと10ページからですね、10ページ

からの旭市都市計画審議会、13ページからの旭市の都市計画、こちらの概要について、簡単ではありますが一般的なお話ししたいと思います。

まず都市計画について、でございます。

1ページ目ですけども、そちらの下段をご覧ください。

都市計画とは、となっておりますが、みなさん、旭市の将来を具体的にですね、考えたことがありますでしょうか

旭市は豊かな自然がありますので、自然を生かしたまち、観光資源を生かしたまち、等、いろいろなまちが、創造できるかと思いますが、そのまちの将来像を具体的に計画し、それを実現するためのツール、道具といいますけども、そちらが都市計画ということとなっております。

行政と住民がお互いに、その計画に沿って、まちづくりを進めていくこととなっております。

都市計画区域、都市計画を定める場合にはですね、そちらの計画を定める範囲を決めなければなりません。

その範囲のことを都市計画区域、と言いまして、旭市では旧旭市の行政区域全域を都市計画区域として決定しております。

では、都市計画とはどういったものなのでしょうか。

簡単ではございますが、これから説明していきたいと思います。

都市計画を実現するためには、3つの柱がございます。

まず一つ目ですが、土地利用計画というものがありまして、そちらをご説明いたします。

資料の2ページ目になりますけども、こちらの上段、資料の中で博士みたいな人が、コメントしていますが、この上段のイラストでは、都市計画がないまちをモデルとしております。

都市計画がないと、建物の建築に関するルールがないということなんですけども、農地と都市の混在、それだけではなくて、住宅や商業施設、工場などが混在するといった問題があることをこちらのイラストで描いております。

また、右下の女の子が、建物が分散していると道路や公園、ほかには水道や下水道といったインフラの整備に大幅なコストが生じると述べております。

それに対して、下段の絵なんですけども、こちらは都市計画を定めた場合のまちがモデルとなっております。

上段のイラストで掲げた問題を防ぐルールをつくることによって、また、まちをコンパクトにすることによって、メリハリのあるまちをつくりあげることができます。

次の3ページなんですけども、こちらではその土地利用計画のうち、用途地域の事について記載しております。

用途地域とは、先ほど述べました建物の用途の混在を防ぐため、そのエリアに建てられる建物のルールを定めたものとなります。

イラストの左側では、用途地域が定められていないので、まちが住宅やビル、工場などが混在したまちで、住みづらそうだなあと男の子がコメントしております。

右側のイラストでは用途地域、すなわち建物を建てるルールが定められたまちがモデ

ルとなっております、住宅や工場などといった、建築物がすみわけされているだけでなく、建物の大きさや高さ、それがきれいにそろっていることがわかります。

次の4ページに、その用途地域の種類が記載しております。

全部で12種類ございまして、大きく分けるとそのイラストの中に番号をふってあるんですけども、1から7こちらがですね、主に住宅を建てることを目的としたもの、8と9こちらが商業施設を建てることを目的としたもの、10から12こちらが工場を目的としたもので、これら3つに分類すると大きく3つに分けることができるかと思います。

このうち旭市では、6種類の用途地域が指定されております。

そちらはまた後で、旭市の都市計画の概要というところでお話ししたいと思います。

ここまでが土地利用計画のご説明となります。

次の5ページからですね、都市施設、こちらは3つの柱のうち、先ほど説明しました3つ目の柱のうち2つ目の柱、道路や公園、下水道などといったまちの骨格となる公共施設の計画について述べております。

私たち人間が、快適な生活をおくるために、みなさんが共同で利用する道路や公園、下水道を計画することで、その施設をつくる際には、街並みや、人、車の動向、もちろん土地利用計画などとの関連を総合的に判断して計画して、その計画に沿って整備をしていくことが必要となります。

このような施設をですね、都市計画で決定、定めることができまして、そちらを都市計画施設と呼んでおります。

次の6ページですが、こちらでいろんな都市施設を記載しておりますけども、真ん中の中に道路、カッコ書きで計画というふうにありますけどもこちらが都市計画、この点線で書かれているものだと思うんですけども、こちらが都市計画決定された道路かと思われる。

このような計画をですね、都市計画を定めることによって計画的なまちづくりを行ってゆくということになります。

ここが都市施設というものの説明となります。

最後に3つ目の柱なんですけども、こちらは特に資料は今回用意しておりませんが、市街地開発事業というものでございまして、簡単に説明すると、ある一定のエリアを総合的に整備してしまおうというものであります。

よく土地区画整理事業ですとか市街地再開発事業、といったものをよく耳にしたことがあるかと思いますが、千葉県ですと例にとってみますと、千葉市の緑区にある土気のあすみが丘、ああいった一体的なまちを造ってしまうとか、印西市や白井市などにあるこれはちょっと土地区画整理事業とはちょっと違うんですけども、千葉ニュータウンなどといったものが、こういった市街地開発事業ということになります。

こちらの3つの柱が、都市計画を実現するための、大きな骨格となっております。

次に7ページからをちょっとご説明したいと思います。

こちらでは、都市計画のなかでよく使われる、地区計画というものについて、ご説明したいと思います。

地区計画とは、ある一定のエリアで、前に述べた、用途地域で定められたルールより、

よりきめ細かなルールを定めて、まちをつくることを目的としております。

具体的には建物の用途を、用途地域よりもっと細かく定めたり、建物の高さや色、そういうもののまでも細かく決めることができます。

次の8ページなんですけども、こちらはあの都市計画の手続きについて、ご説明したいと思います。

下段のイラストに沿って、説明したいと思いますが、まず都市計画、定めた都市計画の原案を作成した後にですね、その原案に対して、一番左側のイラストですが、公聴会というものを開催しまして、住民の皆様が都市計画の原案について意見を述べる機会を設けます。

次に、その意見を反映させた都市計画案を公告・縦覧いたします。

右2番目ですね、住民の皆様は、その都市計画案について意見を提出することができます。

公告・縦覧された都市計画案は、住民の皆様からいただいた意見書を添えて、都市計画審議会、こちらの会議になりますけども、こちらに提出されて、調査審議をいただきます。

その後に必要な手続きを経て、都市計画決定、ちょっと簡単でございますが、こういった手続きで都市計画というのは決定されるわけでございます。

つぎにですね9ページ、先ほども会長のほうからもでしたが、都市計画マスタープランについてご説明をしたいと思います。

すでに委員の皆様にもマスタープランをお配りしております。

都市計画マスタープランというのは、まちの将来像をまとめたものです。

今までに述べてきた都市計画、用途地域や都市施設はこのマスタープランに基づいて、計画されることとなります。

当然ながら、市の総合計画に即したものでなければなりません。

以上、簡単ではございますが、都市計画についてこちらでご説明を終わりたいと思います。

つぎに資料の10ページなんですけども、旭市都市計画審議会、こちらの会議なんですけどもこちらについて、ちょっとご説明をしたいと思います。

まず、都市計画審議会とは、都市計画法により都道府県知事及び市町村長の諮問に応じ、都市計画に関する事項について調査審議する附属機関でございます。

旭市の審議会は、旭市都市計画審議というものでありまして、同様なものを千葉県にも同じように千葉県都市計画審議会というものがございます。

都市計画を決定する場合には、審議会で先ほど申しましたが調査審議のうえ、議決がなければなりません。

市町村の審議会と都道府県の審議会の役割の違いは、決定する都市計画の内容によって変わります。

用途地域や道路、2車線の道路、面積が10ha未満の公園などは市町村が都市計画決定をいたしますので、市町村の都市計画審議会が調査審議いたします。

市町村の都市計画決定の手続きは12ページに、こちらにフロー図をのせてございます。

真ん中の赤い枠の部分が旭市都市計画審議会ということになりますが、こちらで調査、審議してもらうということになります。

対しまして、県が決定する都市計画なんですけども、こちらは4車線、道路にしても4車線以上道路、広幅員の道路とか、面積が10ha以上の大きな公園などは都道府県が都市計画決定をいたしますので、千葉県都市計画審議会が調査審議いたします。

11ページにですね、こちら都道府県が定める都市計画の決定手続きというのを載せてあります。

このなかでですね、左上に赤い枠で市町村の意見聴取というのあるんですけども、都道府県がですね、都市計画決定をする場合ですと、決定手続きのなかで市町村に意見聴取がございます。

その意見を都道府県へ提出するにあたって、市町村の都市計画審議会に諮る場合がございます。

これが旭市都市計画審議会の役割でございます。

続きまして、旭市の都市計画というのが13ページからございます。

こちら簡単ではございますが、ちょっとご説明したいと思います。

先ほども述べましたが、旭市の都市計画は旧旭市の行政区域全域を都市計画区域として定め、用途地域や、道路、公園などの施設を都市計画決定してございます。

こうしたなか、平成17年7月に市町村合併が行われ、今後は新旭市全体の都市計画の見直しをおこない、新たなまちづくりを進めることが必要ではないかと考えております。

まずは用途地域について、ご説明いたします。

資料のですね、都市計画の内容の2番になりますけども、旭市では6種類の用途地域を定めていると先ほど申しましたが、具体的にですね15ページに、A3の大きさではございますけども、こちらで都市計画図というものをご用意してあります。

前のほうにもあるんですけども、お手元にも配ってあるんですけども。

主に、JRの旭駅と干潟駅を中心に用途地域を定めてございます。

駅を中心に商業系の用途、その外側に住居系の用途、そして、あさひ鎌数工業団地を中心としまして、工業系の用途を定めております。

こちらの色を塗ってあるのが用途地域となります。

このなかでは前にも述べましたが、建築物を建築する場合のルールが定められております。

次に都市施設についてご説明いたします。

14ページの上段の3番になりますけども、旭市については、都市計画道路が13路線ありまして、約24,410mについて都市計画決定しております。

都市計画図の中の細い2本の赤い線が、都市計画決定されている道路ですね。

こちらの赤い二重線が都市計画道路となっています。

まずは、皆さんご存じかと思いますが、そのなかで事業中のものをご紹介します。

まず旭駅前線、JR旭駅前広場整備しておりますけども、こちらを起点といたしまして、南側へ約330メートル、八銚線の交差点までが事業区間ございまして、こちらは千葉

県さんが施工しております。

平成24年度までを事業期間として施行しております。

もう1路線なんですけども、もう1路線はですね、干潟の方の用途地域内にあるんですけども。

あさひ鎌数工業団地の南側、国道沿いにイタコ自販という自動車販売店がございますけども、こちらの東側を南に市役所通りまで、干潟の南堀之内から道路がつながってるんですけども、延伸で南側国道から南側 JR をですね、高架、立体交差で跨ぎまして、市役所通りまでを今、事業区間として施工しております。

こちらは旭市が施工しております、やはり同じように平成24年度までを事業期間として予定しております。

あと、公園についてはですけども、公園は緑色の塗りつぶし、ちょっと用途と混在しちゃって見にくいんですけども、濃い緑色のもので塗ったものが公園として都市計画決定されておまして、11箇所、37.78haについて計画決定しております。

こちらもちっと今、事業しているところを紹介したいと思いますが、まず1カ所目が袋公園ですね。

袋の、西ためを中心としまして、公園が決定されております。

こちら今年度で事業完了の予定となっております。

もう1カ所は、東総文化会館と、東部図書館こちらを含みまして、大きな公園ですけども文化の杜公園というのがあります。

こちらは今事業中でありまして、今年度で事業完了予定でございます。

その他の施設といたしまして、このちょうど中央の方にありますけども、新川沿いに下水道の処理場、火葬場、これはみたま苑ですね、あと、ごみ焼却場、あと建て替えを行っている東総衛生組合、汚物処理場といいますけども、こちらの施設が都市計画決定されております。

あと鎌数工業団地の中に畜場が計画決定されております。

以上、簡単ではございますが、旭市の都市計画の概要についてご説明を終わります。

駆け足となってしまっ、また至らない部分も多かったかと思いますが、私からの説明を終わらせていただきます。

どうもありがとうございました。

○会長

事務局から都市計画の概要についての説明は終わりました。

質問、ご意見等ある方は発言をお願いいたします。

(林委員、挙手)

林委員さんどうぞ

○林委員

いま都市計画の関係で、掛けたままで失礼させていただきます。

今、林さんの説明で、文化の杜の公園の整備なんですけども、本年度で一応終了という今説明がありましたけども、あといままあ更地にこうなってますけども、どの程度のあれですか、なにかあの第2中学校の関係でテニスコートも造るというような話聞いてますけども、そこまで全部含めてあれですか、今年度完成するんですか。

その点ひとつお願いします

○会長

(都市整備課長、挙手)

都市整備課長どうぞ

○都市整備課長

文化の杜公園についてご説明させていただきます。

これはまちづくり交付金事業でやっておりまして、旭地区周辺地区の基幹事業としてやっております。

事業期間につきましては、22年度、今年度が事業認可の最終年度ということで、本年度の予算を頂戴しているわけであります。

現状の中で今、議長おっしゃられましたように、整備状況が今のままで3月に終わるんだろうかというご心配もあろうかと思われま

す。今発注しましたのは、基幹的になる幹線道路の路盤工事までは、中央部と南側仁玉川沿いに発注をしてございます。

それと地下に埋設するもの、たとえば污水管であるとか水道であるとか、そういったものにつきましては発注はすべて終わっております。

それから今月中にトイレについて、トイレ2カ所造るんですけども、1カ所分は今月中に発注をいたします。

それから地下の埋設物の工事が終わりましたら、同時に上物の工事でも発注をしたいと、これが年明けにテニスコートの発注であったりとか、そういったものをやっていきたいと、いずれにしても予算につきましては22年度予算でありますので、今の状況では、3月いっぱいというのは厳しい状況も考えられますけども、その場合には議会の方に繰り越しの手続きをしっかりとお願いしていきたいと思っておりますけども、基本的にはそういったことで、22年度の予算で終了すると、そういう予定でございます。

以上です。

○会長

他に質疑ございませんか。

質問ご意見が無いようですので、議題2都市計画の概要について、は以上といたします

次に議題3その他、でございますがはじめに事務局のほうで何かありますか。

(都市整備課長、挙手)

はいどうぞ

○都市整備課長

それでは、議題3のその他ということで、今後の都市計画の予定ということでレジュメ示してございます。

資料のほうは17ページをお願いしたいと思います。

17ページは目次になります。

18ページにつきましてご説明をさせていただきたいと思

います。あの、市長ならびに長谷川会長のほうからもご挨拶がありましたように、都市マスタープランにつきましては、19年度から今年の3月まで、実施しておりまして、予算的

には、22年度に若干繰り越している部分もありますが、基本的には3月でマスタープランは策定が終わりました。

それを受けまして、今後いま現在は、市内全域を視野に入れたというお話が市長からありまして、会長からもありましたけども、そういった中で総合計画基本構想等々につきましては、まず市内一帯を都市計画というものを視野に入れて、都市計画マスタープランを作ってまいりまして、現在各市、旧町のほうでですね、干潟飯岡海上地域に都市計画について、どのような形で住民の皆さんにご説明したらいいだろうかとということ、そのための資料を作っているところであります。

昨年末に一度、都市マスタープランをつくる過程の中で住民説明会を行いました。

市内4カ所で行いました。

大勢の方の参加は得られなかったんですが、基本的にはいろいろな様々のご意見をいただいているということでもあります。

今後におきまして、24年度ぐらいをめどに都市計画区域について、これから住民の皆様にたいして個別に、ある程度区切って個別に説明会を開いていきたいというふうに思っています。

そういった中で、住民の合意形成をいただく中で、最終的に都市計画区域の見直しというものを決定していきたいと、あくまでも住民の合意形成というものは必要不可欠になりますので、議会でもやはりご質問を頂戴しているわけでありまして、そういった中で、やはり旧三町の区域に都市計画区域を広げる場合において、一番考えられるのは、建築基準法が適用されるということがございます。

ただ、安心安全なまちづくりというなかで、やはり都市計画というものは必要だと、私も思っておりますので、これから真摯に住民説明会のほうに臨んでいきたいと、現在建築動態調査というものを詳しく調査をしております。

つまり、道路がどういう状況にあるんだろうとか、建物がどういう状況で建っているんだろうとか、そういったものを今現在、詳細に作成している段階でありますので、また来年2月ごろに都市計画審議会のほうも開催をお願いしたいと考えておりますので、来年2月ですね、その段階で住民説明会にお出しするような資料につきまして、またあらためて審議会のほうにご提示させていただきたいと、このように思っておりますので、よろしくお願いをいたします。

資料の2の1につきましては、住民の合意形成を得ていく中での、結果としての法律上の手続きがここに示されております。

ですからここだけでも18カ月くらいかかるというふうに考えております。

18ヶ月ですね、1年半ぐらいかかるだろうと、ですからまあ早くても2年程度はかかるのかなあと、そんなように考えていますのでよろしくお願いしたいと思います。

それから次のページですね。

19ページ、資料の2の2番になります

A3の図面になりますが、これは用途地域等の変更の案ということでもあります

本年2月の、3月の時の都市計画審議会でも若干私のほうでふれたんですが、今回メンバーも替っておりますので、あらためてご説明をさせていただきますし、またあの今後の予定につきましても、ご説明をさせていただきたいと思っております。

であの、今般用途地域を変更しようというふうに考えておりますのは、その国道、サンモール周辺の土地利用について、この際見直しをしていきたいというふうに考えているものであります。

私のほうでその建築の動態調査をこの区域でいたしました。

サンモール周辺から現在ケーズデンキであったり、ヤマダ電機であったり、ユニクロであったり、いろんな商業施設が建っております。

そういった中で又、ビックバンにつきましてもこれから移転の計画があると、この近辺ですね、移転の計画があるということを聞いております中で、この区域一帯に建物、警察署まで入れてですね、この区域一帯を建物動態調査を実施をしました。

結果としてこの中には、約28の建物がございます。

消防署まで含めてですね。

28の建物が、サンモール、ホテルサンモール、ケーズデンキ等々28の建物があると、そういった中で容積、建ぺい率というのが、さきほど若干説明ありましたが、そちらのほうについて支障が生じてきているというのがあります。

なぜかと申しますと、すべてこの建物につきましては建築当時は合法で建てられています。

つまり、当時の無指定地域であるんですけども容積率、建ぺい率というのは400の70であったと、つまり建ぺい率が70、容積が400であった。

都市計画決定されていたんですね。

その容積建ぺいのなかで、これらのものが建てられていたと、ところが平成13年の法改正、これが16年5月から適用になったんですけども、その際にその千葉県、県下全域一律にですね、この容積建ぺい率について、白地地域につきまして、400の70であったものが、200の60という形になったと、かなり厳しくなったという状況ですね。

容積率が400が200になったと、建ぺい率が70だったものが60になったと、そういう状況があります。

これは県の指導の中でこういった決定がなされたと、結果として既存の不適合という扱いになってしまっているということです

具体的に例を申しあげますと、例えばホテルサンモールにつきましては平成2年に建てられているんですが、この段階で容積率が約350%、つまり当時は合法、400の中で建ってますから合法で建っていると、建ぺい率が65から68ぐらい、これも合法で建っていると、ところが現状今の容積建ぺいについては200の60ということですから大幅にオーバーしているということになります。

なぜオーバーしているとどうなるかというと、増改築、要は増築とか、あるいはエレベーターを付けたりとか、エスカレーターを付けたりとか、そういったことが建築確認の上では、許可がおりないということになります。

当然ながらそのサンモールのショッピングセンターにつきましても、昭和57年に建てられています。

このときもやはり400の70でありまして、なおかつここは角地緩和ということで、10パーセントの建ぺい率がまた上乗せできますので、結果としては400の80とい

う中でショッピングセンターサンモールが建てられていると、それが現状の中で先ほど言いましたように200の60に変わったというなかでこれも不適格、既存不適格という形にならざるを得ないと、としますと、まあ何年も前から、ショッピングセンターのほうから要望は受けてはいるんですが、まあ銚子にイオンができるとか、いろんなこの店舗展開がある中で、たとえばここに増築をしようといういろいろ過去に考えられてきたわけですね。

一番短期な例が、シネマができた時に増築をしたいという話が当然にあったんだろうと思います。

結果として、サンモールそのものが、容積率は187でクリアしているんですが、建ぺい率が78という状況の中で、やはり増築がままならないという、たとえば外階段をエスカレーターにしたいいっても建築確認がおりないという、こういった状況が発生していると。

こういったものを受けましてですね、やはり市としても、やはりあの地域はショッピングセンターを中心にですね、ロードサイドでもって商業地域として発展してきていると、本来中心部の商業活性化というのにも必要なんですけども、一方では現状のロードサイド、あるいはショッピングセンターを中心とした地域をやはりこのまま保全していく必要もあるだろうと、そういったことが都市マスタープランの中でも書かれているということでありまして、結果としてその表のように、右側が現状なんですけども、左側のような状況で、まあここに近隣商業地域を拡大したいという状況であります。

ここには400の80と200の80というのが二通りあります。

これはなぜかと言いますと、400の80のほうは、ここの地域をまあ近隣商業でくくるんですけども、高度利用が可能になるようにしたいということがまずあります。

一方では高度利用を定めますとですね、今度住宅等にたいして影響を及ぼす可能性があるということでありまして、この地域について地区計画で用途制限を加えたいと、この地域については住宅やマンション等が建たないと、建てられないような規制が地区計画で定めるということが一点あります。

それともう一点が高度利用ということの中で、やはり防火体制がやはり必要になってまいりますので、この地域につきましては準防火の指定をしたいと、そのような形で3つの都市計画について、変更していきたいというふうに考えています。

これらにつきましては、今日、本日事前にご説明をさせていただいて、これから法の手続きに入っていきたいとこのように思っております。

この12月1日から、公告縦覧をしていきたいと、住民の皆様からご意見をいただきたいというふうに考えています。

12月1日から公告縦覧しまして、ご意見等がある場合には、12月末に公聴会も開催したいと、これはまあ住民の申し出があった場合ですけど、公聴会も開催していきたいと、最終的には来年の2月ごろに、都市計画審議会でご審議をいただきたいと、つまり、市長から諮問をさせていただきますので、こちらのほうでご審議をいただきたいという予定で今事務を進めておりますので、委員の皆様によりしくお願いをしたいと存じます。

私のほうから以上でございます。

○会長

ただいま事務局から今後の都市計画の予定について説明がございました。

委員の皆さんから、何か質問等ございませんか。

そのほかありませんでしょうか

それでは委員の方からのご質問もないようですので、本日の議事はこれにてすべて終了させていただきます

本日は大変御苦勞さまでした。

以上をもちまして、旭市都市計画審議会を閉会いたします。

(閉会 午前10時25分)