第２９回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時：平成21年7月30日（木）午後1時30分～午後3時00分

２　場　所：千葉市総合保健医療センター　５階　大会議室」

３　出席者：
（委　員）根上彰生委員、諏訪園靖委員、榛澤芳雄委員、鎌野邦樹委員、松崎泰子委員、
田代順孝委員、髙野公男委員、小松﨑文嘉委員、福谷章子委員、川村博章委員、
中村公江委員、川岸俊洋委員、宍倉清藏委員、福本秀爾委員（代理）、
菊川滋委員（代理）、笠井幸生委員（代理）、伊勢田政員委員、杉本明行委員、
栗原洋一委員
（事務局）藤代副市長、徳永都市局長、小森都市部長、増田都市計画課長、
中田まちづくり推進課長、小浜税制課長補佐、今関農政課長、
大野農業委員会事務局長

４　議　題
（千葉市決定　付議）
第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定（春日１丁目東地区）について
第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定（春日１丁目西地区）について
第３号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について

５　議事の概要
第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定（春日１丁目東地区）について
賛成全員により原案のとおり可決された。
第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定（春日１丁目西地区）について
賛成全員により原案のとおり可決された。
第３号議案　千葉都市計画生産緑地の変更について
賛成全員により原案のとおり可決された。

６　会議経過　　別紙のとおり

午後　１時３０分　開会

【司会】　皆様ご苦労さまでございます。定刻になりましたので、ただいまより第29回千葉市都市計画審議会を開催させていただきたいと思います。

なお、千葉市におきましては、現在、夏季軽装を実施しておりますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

本日の審議会でございますが、現在ご出席いただいております委員は23名中16人でございます。過半数に達しておりますので、千葉市都市計画審議会条例第５条第２項の規定によりまして、本審議会は成立しております。

次に、前回の審議会以降、委員の異動がございました。名簿順にご紹介させていただきたいと思います。

まず、市議会議員の小松﨑文嘉委員でございますが、現在、所用のため遅れているとの連絡が入っております。

続きまして、今村敏昭委員でございますが、今村委員も所用のためちょっと遅れているということでございます。

続きまして、福谷章子委員でございます。

【福谷委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　川村博章委員でございます。

【川村委員】　どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】　中村公江委員でございます。

【中村委員】　よろしくお願いします。

【司会】　川岸俊洋委員でございます。

【川岸委員】　どうぞよろしくお願いします。

【司会】　宍倉清藏委員でございます。

【宍倉委員】　よろしくお願いします。

【司会】　次に、千葉市町内自治会連絡協議会の伊勢田政員委員でございます。

【伊勢田委員】　伊勢田でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　よろしくお願いいたします。

それでは、藤代副市長よりご挨拶を申し上げます。

【副市長】　どうも皆様、こんにちは。副市長の藤代でございます。開会に当たりまして一言ご挨拶をさせていただきます。

本日、委員の皆様方には、大変お忙しい中、また暑さ厳しき中にありましてもご出席いただきまして、まことにありがとうございます。また、日頃より本市の都市行政を始め、市政各般にわたりまして多大なるご支援、ご協力を賜っておりますこと、この席をおかりしまして厚く御礼を申し上げます。

さて、現在、本市では大変厳しい財政状況のもとにありますが、徹底した行財政改革を進めながら、95万市民すべての皆様が住みやすく、働きやすく、安全で安心して生き生きと暮らしていくことができますよう、高齢者福祉や子育て支援の充実を初め、防災・防犯体制の強化、教育環境の整備など、さまざまな施策を積極的に展開いたしております。

中でも都市基盤の整備を市政の重要施策の一つとして位置づけ、千葉都心や幕張新都心、蘇我副都心などの都市機能の充実を図るとともに、良好な市街地の形成に向け、公園あるいは緑地の整備、さらには街のバリアフリー化を進めるなど、住みやすく活力あるまちづくりに懸命に取り組んでいるところでございます。

都市計画がまちづくりにおいて果たす役割は今後ますます重要となるものと存じており、委員の皆様方には、どうか本市のまちづくりのため、今後一層のご指導、ご協力を賜りますよう心からお願い申し上げる次第でございます。

本日ご審議いただきます案件は、お手元に配付してございますとおり、春日１丁目東地区と同西地区における地区計画の決定と、生産緑地地区の変更の３議案でございます。何とぞよろしくご審議を賜りますよう重ねてお願い申し上げますとともに、暑さ厳しき折、ご自愛のほどをお祈りいたしまして、私のご挨拶とさせていただきます。ありがとうございます。

【司会】　それでは、続きまして、榛澤会長よりご挨拶をしていただきたいと思います。よろしくお願いします。

【榛澤会長】　会長の榛澤でございます。第29回千葉市都市計画審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶いたします。

本日は委員の皆様、お忙しい中、暑い中ご出席いただきまして、どうもありがとうございます。委員の皆様方には、猛暑が続いておりますので、熱中症など、体調管理に十分気をつけていただきたいと思います。

また、真夏になりますと、現在の都市部はヒートアイランド現象が発生します。都市部における効率的な温度管理として、公園や緑地、緑や空き地が大切な役割を果たしております。気温は年々上昇しておりますが、それらにより温度の調整が図られておるわけであります。

全国各地では、打ち水大作戦として、環境省、国土交通省、または東京都が後援し、実施し

ておりますが、都市部での緑の環境をふやすことも必要でありますので、今後とも千葉市におきましてもその方向で考えていただきたいと思います。このことから、環境のコントロールとして、都市部における都市計画の役割は大きいものと考えます。

先ほど副市長さんからお話しがございましたが、本日の審議議案は３件でございます。２つの議案については地区計画です。これは住民の発意により、建築物の規制など、地区独自のまちづくりのルールを定める計画です。

次に、生産緑地の変更でございますが、市街化区域にある農地等を緑地として計画的に保存し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度であります。しかし、農業従事者の諸事情により変更が伴っております。このたび８件と聞いております

本日の議案については以上でございます。委員の皆様の慎重なるご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

簡単でございますが、挨拶とさせていただきます。どうもありがとうございます。

【司会】　ありがとうございました。

ここで、大変申しわけございませんが、副市長は所用のため退席させていただきます。

【副市長】　どうも失礼いたします。よろしくお願いいたします。

【司会】　それでは、榛澤会長、本日、議事の進行をよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　これ以降は座らせて進行させていただきます。

まず最初に、本日の議事録署名人ですが、鎌野邦樹委員と松崎泰子委員にお願いいたします。

また、傍聴の方は、お配りしました注意事項をお守りいただき、審議の秩序にご協力よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。

第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（春日１丁目東地区）及び第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（春日１丁目西地区）につきまして、どちらとも春日１丁目の地区計画の案でございます。２議案とも関連しておりますので、事務局より一括説明をお願いいたします。

事務局、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは説明をさせていただきます。都市計画課長の増田でございます。よろしくお願いいたします。座って説明をさせていただきます。

ただいま会長よりご説明がありましたとおり、第１号議案と、それから第２号議案、これは関連いたしますので、一括してご説明ということでさせていただきます。

初めに、第１号議案　千葉都市計画春日１丁目東地区地区計画の決定についてご説明させていただきます。

議案書をごらんください。全部で４ページとなっております。１、２ページ目が計画書、３ページ目が位置図、４ページ目が計画図となっております。

初めに、春日１丁目東地区の位置でございますが、スクリーンをごらんください。議案書３ページの位置図と同様のものを映しております。本地区は、ＪＲ千葉駅から北西約1.2キロメートルに位置しております。また、地区の最寄り駅となるＪＲ西千葉駅、それと京成電鉄西登戸駅の間に位置し、赤い線で囲まれた約2.8ヘクタールの区域でございます。

次に、本地区の概要についてご説明いたします。

本地区は、隣接する春日２丁目、それから汐見丘町とともに、戦前から始まった区画整理事業により、計画的に公共施設等が整備され、当時から低層住宅を主体とする住宅地として良好な居住環境を有しております。

このような中、本地区を含む周辺地域では、比較的規模の大きな土地に中高層建築物の建築が見られるようになってきたことから、地元自治会では、居住環境の維持及び保全を図るため、平成15年より、住民主体によるまちづくりのルールについて検討するまちづくり協議会を発足させまして、本市の「やってみようよ　まちづくり支援制度」等を活用し、積極的にまちづくり活動に取り組んでまいりました。

この取り組みにおいて、春日１丁目東地区及び第２号議案の春日１丁目西地区について、土地所有者等の合意形成が図れたことから、まちづくり協議会は地区計画の地元素案を作成し、本年３月、本市に対し、地区計画決定の要望書を提出したところです。

これを受け、本市では春日１丁目東地区及び西地区において、将来にわたり低層住宅を主体とした良好な居住環境を有する街並みを維持及び保全していくため、建築物の用途制限及び建築物の高さの最高限度を定めた地区計画を新たに決定するものでございます。

それでは、恐れ入ります、議案書の１ページをごらんくださいませ。

千葉都市計画地区計画の決定、千葉市決定。

千葉都市計画春日１丁目東地区地区計画を次のように決定する。

名称、春日１丁目東地区地区計画。

位置、千葉市中央区春日１丁目の一部。

面積、約2.8ヘクタールでございます。

続きまして、議案書の４ページをお開きください。計画図でございます。

スクリーンにも同様のものを映しております。赤の一点鎖線で囲まれた区域が地区計画の区域及び地区整備計画の区域でございます。同一の区域でございます。

それでは、再び議案書の１ページにお戻りください。

表の上から４段目、地区計画の目標でございますが、低層を主体とした街並みを維持及び保全していくことを目標としております。

続きまして、区域の整備・開発及び保全に関する方針の欄をごらんください。ここでは土地利用に関する方針、公共施設の保全に関する方針、建築物その他の工作物の整備の方針の３つの方針を定めております。

続きまして、地区整備計画の建築物等に関する事項の欄をごらんください。建築物の用途の制限でございます。良好な居住環境を維持、保全するため、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、いわゆる風営法でございますけれども、こちらのほうに規定されております営業の用に供する建築物を制限しております。

具体的にご説明いたしますと、前方のスクリーンに映しておりますとおり、風営法第２条６項２号から６号までに掲げる建築物。それから同法第２条９号に規定する建築物並びに同法10項に規定する、いわゆる無店舗型の建築物ですね、こういったものを規定しております。

続きまして、議案書の２ページ、建築物の高さの最高限度でございます。こちらは低層を主体とした街並みを維持、保全するため、建築物の高さの最高限度を12メートルとしております。ただし、次にご説明いたしますとおり、ただし書き規定を定めております。

前方のスクリーンをごらんください。ごらんのとおり、例えば現在16メートル、いわゆる12メートルの規制に対してそれより高いということでございますけれども、16メートルの高さの建物が建っている場合、これを建てかえるということでご説明をいたします。

初めに、既存の建築物という定義ですけれども、都市計画法に基づき、都市計画決定した日、ですから、このまま皆さんが今回承認していただければ、８月の中旬過ぎには手続的には終わる予定ではおりますけれども、都市計画決定した日、その日に現実にそこに存在する建築物、または工事中の建築物が対象となります。この建物を建てかえるケースについてご説明いたします。

まず、ケース１ですが、これは都市計画決定の際に16メートルの高さの建築物が建っていたので、その敷地を変更しなければ、建て替えの際にこれまでと同じ16メートルの高さの建築物を建築することが可能です。第１種高度地区の北側斜線の指定があるところは、その規制の範囲内となることになります。なお、一度12メートル以下に建てかえた場合は、その後、再度建

てかえる際は12メートル以下の建物としなければなりません。

続いて、ケース２でございますが、これは都市計画決定の際に16メートルの高さの建築物が建っていた敷地、建物の敷地を変更した場合ですね。ここでは敷地が減少した例を示しておりますけれども、これまでの高さである16メートルの高さを建築することはできず、地区計画で定める12メートルまでということになります。なお、敷地を減少させるだけでなく、増加させた場合も12メートルまでとなります。ただ、その中でも特例がございまして、いわゆる道路拡幅などの公共事業の施行により敷地が減少した場合、その場合は都市計画決定の際の高さである16メートルまで、いわゆるもとの高さまでの建てかえは可能となります。

以上が建築物の高さの最高限度のただし書きの規定の内容でございます。

それでは、議案書に戻りまして、２ページの表の下、理由の欄をごらんください。

今回決定する理由につきましては、将来にわたり、低層住宅を主体とした良好な居住環境を有する街並みを維持及び保全していくためでございます。

第１号議案の内容は以上でございます。

続きまして、第２号議案　春日１丁目西地区地区計画でございます。

この西地区は、第１号議案の東地区に隣接しておりまして、地区計画の制限内容は同一のものとなっております。

前方のスクリーンをごらんください。これが両地区の位置関係を示した図面でございます。赤の一点鎖線で囲まれた区域が両地区のそれぞれの地区計画の区域、東と西ということになります。位置関係としては、隣接しているということでご理解いただければと思います。

議案書のほうをごらんください。議案書は全部で４ページとなっております。１、２ページ目が計画書、３ページ目が位置図、４ページ目が計画図と、１号議案と同じ内容になっております。

一応、位置等を簡単に説明させていただきます。

初めに、春日１丁目西地区の位置でございますが、スクリーンをごらんください。議案書３ページの位置図と同様のものでございます。繰り返しになりますけれども、本地区は東地区と同様に、ＪＲ千葉駅から北西約1.2キロに位置し、また地区の最寄り駅となるＪＲ西千葉駅及び京成電鉄西登戸駅の間に位置し、赤い線で囲まれたところが区域でございます。

２号議案の議案書１ページをごらんください。

千葉都市計画地区計画の決定、千葉市決定。

千葉都市計画春日１丁目西地区地区計画を次のように決定する。

名称、春日１丁目西地区地区計画。

位置、千葉市中央区春日１丁目の一部。

面積、約4.1ヘクタールでございます。

続きまして、議案書の４ページをお開きください。計画図でございます。スクリーンにも同じものを映しております。赤の一点鎖線で囲まれた区域が地区計画の区域及び地区整備計画の区域でございます。

恐れ入ります、再び議案書の１ページにお戻りください。

表の４段目、地区計画の目標から、２ページの建築物の高さの最高限度、決定する理由までは、先ほどご説明いたしました東地区と同様の内容となっておりますので、こちらについては説明がちょっと長くなりますので割愛をさせていただきます。

なお、両議案とも、平成21年６月15日から29日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上が１号議案及び２号議案のご説明でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ただいまの事務局の説明に対しまして、ご質問、ご意見ございましたら、挙手をしていただきまして、発言をよろしくお願いします。

中村委員、どうぞ。

【中村委員】　今回、この春日１丁目の東と西の地区が出された計画が、いつからこれを提案されて、何とか今回、日の目を見るようになる、それまでの出された背景というのは何があったのか。また、マンション紛争などで、落ち着いた街並みにしたいということだと思いますけれども、この３年間で実際にこうした紛争をもとにした地区計画で条例化を定めたというケースがどのぐらいあるのか伺います。また、ほかにこうした動機で予定しているところはあるのかないのかを伺います。

とりあえず以上です。

【榛澤会長】　今の中村委員の３点につきまして、事務局からご説明、よろしくお願いします。

どうぞ。

【まちづくり推進課長】　まちづくり推進課、中田でございます。

大きくは３点ご質問いただいたかと思いますが、まず今回の２つの案件、いつから提案されたのかということでございますが、当地区、春日、汐見丘、１つの自治会でございますけれど

も、およそ30ヘクタールの地区でございます。きっかけは平成15年にこの区域内でマンション問題が発生いたしまして、それをきっかけとして、マンション等を規制する何か法的な措置はないかというふうなことで、地区計画の検討に、自治会が中心となって協議会をつくり、着手してきたところでございます。

今、スライドにございましたように、ブルーの区域が今申し上げました全体の地区でございますが、この地区を地元ではスタート時点でおおむね２丁目地区、これはＪＲ西千葉駅の前の付近でございますけれども、それから今回の当該１丁目地区、そして汐見丘地区と、こういう３つの区域、町界で分けまして、それぞれ具体の検討に入ったと。

まず、２丁目地区のほうは、そこにもございますように、２つの区域として、結果として建築協定ということで、規制の内容は今回の地区計画の内容とほぼ同様でございますけれども、それぞれ17年、18年に協定で締結できる人のみ行ったと。それからさらに進んで、平成19年度でしたか、汐見丘地区で都市計画決定を今回のように地区計画を決定させていただきました。

そして今回、最後に残された１丁目地区ということでございますが、これはご記憶の委員さんもいらっしゃるかと思いますが、いったん地区から地区計画の案を市としていただきまして、内容を検討して、都市計画の手続に入らせていただきましたが、原案縦覧の過程でおよそ20件余りの、といいましても、そのほとんどがマンションにお住まいの権利者の方から意見書を頂戴いたしました。結果、合意形成がまだとれていないということが判明したために、やむを得ずまちづくり協議会のほうに案をお返しをして、再度ご検討をお願いしたところでございます。

今回、地元としてはその反対意見等も含めながら、再度地元で合意形成を図りつつ、そしてまた区域どりなども若干再検討しながら、今回の２つの案件として出てまいったところであります。幸いにして合意形成、手続とも無事に、今回同じ審議会にかけさせていただくということに相なったものでございます。

それから、２点目のご質問でございますけれども、この３年間で他の地区計画の決定のケースはあるかということでございますが、この３年間ですと、今説明の中で申し上げました汐見丘地区が18年度に決定をいたしております。それ以外といたしましては、平成19年度に千城台南地区、これは開発行為による地区計画というところでございます。それから、20年度になりましてから、幕張新都心の文教若葉地区並びに古市場地区でございます。この両地区、幕張はご案内のとおり千葉県企業庁の土地利用転換に基づくもの。そしてまた、古市場地区は組合施行の土地区画整理によるものという地区計画の決定状況でございます。

それから、今現在、他にこの種の地区計画の決定に向けた活動をしている地区があるのかと

いうところでございますが、「やってみようよ　まちづくり支援制度」等を活用していろいろと検討している地区はございますけれども、まだ具体に都市計画の手続が見えているような地区は今のところゼロ件でございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

中村委員、どうぞ。

【中村委員】　汐見丘の地区などは、すべて地区全体が地区計画として決定されていますけれども、今回、春日の東と西の間に建った、大きな９階建てのマンションが建てられるところが、結局同意を得なかった形で今回こういう地区計画として出されたということであるならば、それ以外のところについては一定の高さの制限がなされたとはいえ、実際にやはりこの空白になっているところは、高さで言えばそのまま、既存の計画でいってしまうんじゃないかということでは、この地区計画が、条例として出されること自身に決して批判をするわけではないんですが、やはり地権者の説得という点では、行政側は具体的にはどういうふうに動いたのか、住民側としてはかなり今回のマンション建設の紛争の問題では、やはり建築主の誠意のなさから、建築工事の差しとめの訴訟をせざるを得ないような状況になっていたり、住民が反対の看板やのぼりを立てたということで、いわゆる脅しをかけたようなスラップ訴訟というようなことまで訴えられるというような状況があったりとか、必ずしもいい状況でない中で、同意をしないままこのままいってしまうと、非常にそこだけ不自然な形で地区計画がそのままいってしまうということで、これだけで、実際課題としてきた、平成15年からずっと言われてきた蓄積の成果の到達点としてはなかなか厳しいのかなということは否めないですよね。

ただ、今の法律で、同意なしでこれがやれないということの限界があるというのはいたし方ないんですけれども、しかし、ほかの自治体でやられているような、高さをいかに制限するかということを、絶対高さをやはり規制をすれば、先ほど敷地が変わってもという附則ですか、それで同意さえされていれば高さを制限しなくてもいいし、建築確認の申請はおりていたとしても、実際まだ着工はしていないということですし、この不況下で、これからいつ着工するのかが、もし先延びになったら、自治体が早期に低層の住宅地に高さの制限を加えることで、着工しようとしてもそれを抑えるということができるんじゃないかなというふうに思うんですけれども、いかがでしょうか。

実際に船橋では、高さの規制をしたことによって、確認申請までおりて着工しようとしたけれども、それが実施されてから、工事を進めようとした業者を止めさせることができたという

ような経緯もありますし、そういう点での可能性というか、ただ、時期が、時間が大分かかるかなというふうに思うんですけれども、それについてはいかがかなというふうに思っています。

いかんせん、ちょっと、せっかくこれだけ地権者、地域の人たちが汐見丘で相当マンションができて、そこへの反発と、やはりこの町をどうにかしなくちゃという機運が盛り上がって、やっとここは地区計画ができたのに、その教訓を生かして春日がやろうとしたって、１軒が反対したら、あの周辺が、せっかくほかを抑えたとしても、あそこにぼんと建ってしまうと、それ以外のところというのはなかなか残念な感じかなというふうには思うんですけれども、いかがでしょうか。

【榛澤会長】　どうぞ、中田課長さん、お願いします。

【まちづくり推進課長】　まちづくり推進課、中田でございます。

２つの地区の間にあります大きく白く抜けている部分、これが今ご質問にございましたマンションでございます。これは１つのマンションでございますけれども、実際には72世帯お住まいだというマンションになっておるわけでございますが、地区計画の上で同意となりますと、この72世帯すべてが１票として、１票という票ではございませんけれども、１つの意見として合意をするというふうなことで、この72世帯が同じ意見になるというのは大変難しい。しからば、じゃ最初に市がこの地区計画案を受け取ったときはどうだったかというと、それなりにきちっとしたプロセスをとって、他の住民、地権者とともに協議会は進めてきたわけですが、住まわれている方の中でいわゆるアンケートを出さなかった方の取り扱い、これは解釈の問題なんですが、出さなかったから理解をしていただいたというふうに受け取ったというふうなことでございました。しかしながら、先ほど申し上げたとおり、いざ都市計画の原案縦覧となったら、そういう事態になったわけでございますが、市といたしまして、ご質問はどういう対応をしたのかということでございますが、原案縦覧の反対意見が出たときに、実際に現地に赴きまして、地区計画の内容を再度この住人の方々に市として説明もいたしましたし、そしてまた、市としてこの72の世帯の方々の意向がどういうことかということを確認させていただいた上で、先ほど、もとへ戻すと、こういうことに相なったわけでございます。

地元といたしましては、やっぱり再度の検討の中でも、再度説明をするというふうなことでやったわけなんですが、もちろん賛成をされている方もいらっしゃいますし、絶対反対だという方もいらっしゃいまして、これでは到底１つの意見に、相当な時間をかけても無理だろうというふうな判断があって、今回の案となった次第でございます。

それから、高さ規制については増田課長のほうからちょっとお答えいたしますので、よろし

くお願いします。

【榛澤会長】　はい、増田課長どうぞよろしくお願いします。

【都市計画課長】　中村委員のほうから、船橋等で高度地区があったというようなお話がありまして、船橋のほうでは、絶対高さ制限による高度地区というのを決めておるわけでございます。

その中で、ご指摘のように、建築確認をとったけれども着工しなかったという例があるので、そういった効果もあるんじゃないかというお話でしたけれども、確かに着工しなければ建築確認、実際には高度地区が決められた日、実際施行日をいつにするかという問題もありますけれども、その日が来て未着手であれば、これは抑制がきくというのはご指摘のとおりでございます。ただし、各地のいろんな事例を聞きますと、逆に駆け込みで着工される場合もあるので、一概に必ずしも、かけたから抑制が働くというわけではなくて、いいほうに働くときもあるし、場合によっては悪いほうに働くおそれもあるということは事実でございます。

あと区域どりの問題、いろいろあると思いますけれども、高さ制限、例えば先ほどの16メートルという高さのやつがありましたけれども、12メートルの上のところに例えばお部屋を持っていらっしゃる方は、じゃ僕たちはどこへ行けばいいんだというふうなことで、やはり反対をしたいというような形も考えられなくはないわけで、そのあたりがいろいろと難しい問題を持っているなと。一筋縄ではいかないと。

もちろん船橋市さんの場合でも、既存の建物に対する緩和措置等も工夫されておられるようですから、そういったものを考えながら、もし高さ制限ということであれば、今回、汐見丘、それから春日が高さ制限が結構うまくいったのは、建てかえに関する幾らかの緩和規定というものがあって、そういった方のご理解を得たということがあるのかなと思っております。

以上です。

【榛澤会長】　中村委員、どうぞ。

【中村委員】　さっき中田課長さんから言われた、既に建っているマンションの場所と、それとこれから建てようとしているところではちょっと違うんですね。だから、とにかくこれから建てようとしているところが本当は防げていれば、地区計画として同意をしていれば、もう少し制限がされた落ち着いた街並みになったんじゃないかということを指摘したわけであります。

それと既存の建物を、その後建てかえ、一度は許すという形だと、結局、船橋の都市計画審議会でそれをやられたときには傍聴させていただいたんですけれども、そのときにやっぱり出たのは、そうしたら２回、要は建物が建てられると、100年先までもう街並みが決定しちゃう

んじゃないかという、長期的なスパンで考えると、高さの制限を船橋がやったばっかりなのに、まだその先、既存不適格の絡みでどうしてもその部分というのが生じてきたりして、なかなか、だから街並みを整えるまでには相当長いスパンがかかるということが実態としてあるわけですから、このあたりは本当に大変なんですけれども、だから余計に建っていない段階から、何もお互いに支障がない段階でいかに規制するかということが問われているというふうに思っていますので、そこをどう工夫するかということを今後考えていくのにぜひ、もう、一定の高さが建っちゃったところをどうこう言うつもりはないですが、本当に低層が続いているようなところに、急にぼんと高い建物を建てるということに対しての高さ制限を本当にきちんと加えていただくような手はずを早期にとっていただきたいということを求めてまいります。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今の高さ制限に関しまして、専門家の根上委員のほうから何かコメントをお願いします。

【根上委員】　専門家という話が出ましたけれども、特にそういうわけでもないんですが。

ちょっと質問をさせていただきたいと思うんですが、いろいろ背景があって、住民の方のご努力もあって、こういう地区計画がまとまったということについては十分理解いたしました。

この２つの地区計画を見ますと、内容は全く同じでしょうかね。同じ春日１丁目で、内容が同じ地区計画を２つの地区に分けたということの背景をちょっと聞きたいなと思ったのが１点です。

あと地区計画の目標のところで、低層を主体とした街並みの維持、保全というのが目標になっています。理由のほうは低層住宅を主体とした良好な居住環境を有する街並みの維持、保全ということで、住宅住環境というのが理由になっているんですが、あえて目標のほうは低層という部分だけに限定したというあたりが、何か背景がありましたら、ちょっとその辺を。

それと、既存建築物については今ご指摘がありましたが、１回は、財産権の保全もあるかと思いますのでやむを得ないという気はするんですが、どの程度既存建築物がここにあって、高さはどのくらいまであったのかという、ちょっと実態を教えていただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　すみませんが、事務局、増田課長よろしくお願いします。

【都市計画課長】　都市計画課長の増田でございます。

２地区に分けたわけという、このあたりですけれども、実際今までに地元の皆さんが苦労されておって、残り、真ん中のところにちょっと幾つかの小さい宅地の方がいらっしゃるんですけれども、そちらの方も、とにかく自分のところに制限をかけられるのが嫌だということで、

かたくなに反対ということでございまして、無理にその方を説得するよりは、早目にかけておく。地区計画というのは都市計画ですけれども、後から変更することも可能なわけですから、そういう形で後から追加してお仲間に入っていただくということもあるということです。まずは同意していただいた方のところ、幾つか空き地もありますので、そういったところについてまずは保全をすることが肝要という判断をさせていただきました。

そのために、真ん中の穴があいているというよりは、千葉市で今まで真ん中に穴があいた形での地区計画決定をしていなかったもので、たまたま道路があるということから、東地区、西地区という形で便宜的に二分させていただいたということでございます。そのあたりはそのような地元の意向をできるだけ早くしていきたいと、実現していきたいということで、今回はやむを得ない措置というふうに判断しております。

それから、低層の住環境の保全ということですけれども、この地区はもともと、先ほどもちょっと説明の中でもありましたけれども、戦前からの区画整理で住宅地としてずっと来ているというようなことがございますので、そういったものをやはりある程度見て、現場へ行きますとそういう街並みがずっと続いているということがありますので、そういったものをやはり保全していくのかなというふうに考えたことが、駅から近いんですけれども、どうしてもそういう意味では中高層とのあつれきが生じかねないという現実的な圧力もあります。ですから、そういう中で地元の方の意向をある程度反映させながらやっていくということは重要なものかなと思っております。

それから、既存の建築物で12メートル以上のものなんですけれども、ごらんになって、建物を赤く示してありますけれども、４軒ほどございます。大体３階建て、高いもので４階建て、12.3メートルになっています。２階建てで12メートルを超えているというのは、これはちょっと寺院建築みたいな形のものがございまして、そういったものがちょっと高さがいっている。上の３階建てのところもそうですね。そういった形での、ちょっと宗教施設的なものがありますんで、そういったものはどうしても屋根が高目につくられておりますので、若干12メートルを超えているという現状がございます。ですから、この高さ制限のただし書き事項が適用されるのはこの４軒というふうに認識しておるところです。

以上です。

【榛澤会長】　根上委員、よろしいですか。

【根上委員】　はい、結構です。

【榛澤会長】　では、福谷委員、どうぞ。

【福谷委員】　ありがとうございます。

今、中村委員からもいろいろと質問がありましたので、大体のことはわかったんですが、今回、ここに入らなかった部分、虫食いの部分のところなんですけれども、例えば大きな部分のマンションはかなり高い高さが建っているかと思うんですけれども、こういったところは結局適用もされないわけですから、既存建築物はいいよとしたにもかかわらず、それでもやっぱり入らないという、その理由をちょっと、もし個別にわかれば何かお聞きしたいというふうに思います。

それから、私もちょっとこの地区を見に行ったんですけれども、空き地になっているところとか、駐車場とか、実際にお住まいになっていないところが外れていることがあるんですね。今後のことを考えますと、こういうところに働きかけというのは市が何らかの形でできるのか、その辺を、先ほどもちょっと加入をこれからも働きかけというようなことをおっしゃったんですが、具体的にそれはどんな形で、そこも住民に投げるのか、それとも市のほうで何らかのことができるのか、その２点を確認させてください。

【榛澤会長】　今のご質問に対しまして、中田課長、よろしくお願いします。

【まちづくり推進課長】　先ほど、真ん中の東地区、西地区の間の抜けている理由についてはご説明を増田課長からしたとおりでございますけれども、説明をしなかった鉄道側は、区画道路から一皮、鉄道側は、用途地域が近隣商業地域になってございます。

用途地域がそういう状況になっておりますので、中には、マンション問題が出ました箇所などは低層の住宅が建っている箇所もあるわけでございますけれども、基本的には下駄履きマンションというような土地利用が結構多くなっておりまして、そういうところは今回の地元の案の中に最初から含まれておらなかったというふうな状況でございます。

それから、先ほど中村委員からもご質問いただいて、あえて答弁をしなかったわけではございませんけれども、マンション問題、今のところ、幸いにしてという言葉が適切かどうかはわかりませんが、きょう現在、まだマンションは建築はされておりませんが、たしか出されている建築計画は９階建てでございます。この９階建てマンションは、このいわゆる敷地の形状容積に関しますと目いっぱい使っていまして、高さに関してはこれ以上の建築計画はないであろうというふうに見ております。実際に建つかどうかわかりませんが、一応この箇所の経緯については、当初、従前の権利者さんはこの地区計画に賛成のお立場で同意をされておりました。しかしながら、いわゆる前回の手続が始まります前に、直前にお亡くなりになりまして、相続が発生したと。相続に係わって実際の土地売買が行われておりますので、地元も、結果的には

市も何らの具体的な手だてはできなかったと、こんなような状況でございます。

次に、追加の働きかけということでございますけれども、区域の中に入っていただくような働きかけというのは、法的には地区計画の場合は何らないわけでございますが、例えば建築協定の場合は、協定締結区域と、中に隣接区域というのが位置づけることができまして、隣接区域で位置づけた場合は、同じ協定内容を簡便な手続で協定締結ができるような法の仕組みになってございます。ですから今回、この案件が都市計画決定され、さらには建築の条例化されたあかつきに、地元の協議会の皆さんと市、我々として、長年にわたって活動してまいった、この汐見丘・春日地区の地区計画、あるいは建築協定について今後どうするのか、協議会の皆さんと意見交換をしていきたいと考えております。

以上でございます。

【榛澤会長】　よろしいですか。福谷委員どうぞ。

【福谷委員】　意見を言わせていただきますと、千葉市ではこういう虫食い状態の地区計画というのは今まで例のなかったというふうに先ほどもおっしゃったんですけれども、やはり少し残念だなという気はします。ただ、長年にわたってかなり地域の皆さんの努力は大変なものだったんじゃないかなと。したがって、今回こういう形でとりあえずこぎつけたということは、私は認めたいと思います。

ただ、今後、白い部分ですね、抜けている部分に関しては、そこにお住まいであれば、地域の方たちといろんなお話をしながら合意形成しやすいかなと思うんですが、そこに例えば空き地であったり、地主さんがここにいらっしゃらないとすると、なかなか理解を得られるというのは難しいのかなと思いますので、それは行政のほうも今後ちょっと力をかしながら、理解を図って、できるだけ皆さんがここに加わっていただけるような形で進めていただきたいというふうにお願いしたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

川村委員、どうぞ。

【川村委員】　今、ちょうど中村委員、それから福谷委員のほうからも質問がありまして、関連してというか、総括的に３点お尋ねをしたいんですが、１つは、15年から21年まで、今、福谷委員の話にも出ておりましたけれども、この期間の間に春日１丁目の中にマンション問題というのが発生して、それで結局そのマンション問題のほう、何回ぐらいあっせん、調停を行い、それでどのような形での最終的な市としての結論になったのか。また、現在の状況というのは

どういうものか、おさらいの意味で総括して教えていただければと思います。

それから２点目のほうは、今ここの地区計画、西地区、それから東地区ということで出ていますが、従前の、一番最初に、その前出たところのエリア、もしもこのところに、前のエリアはここで、今回は西と東に分かれてこうだよというのがわかるものがあればお示しをいただければありがたいなと。

それとともに、あと、ここで建築協定と地区計画という２つが出てきていますけれども、たしか建築協定というのは100％同意がなければ成り立たないはずなんですけれども、地区計画というのは100％同意というのが確実にうたわれていたものかどうか。逆に言えば80％、90％でもいいもの、そういうような要素がなかったかどうか、その辺を教えていただければなというように思います。

それから、最後は、ちょっと文言を間違うといけないので、よくこういう都市計画決定という中に60分の200だとか書いてあるのは、建ぺい率ですとか、それからここは工業地域で、ここは１種低層だよと、こういうふうに決める。これ都市計画で決まるわけです。というのをやりますけれども、これは最終的にいつ決まって、いつ以降なおっていないのか、そこの部分を教えていただければと思います。

【榛澤会長】　増田課長、どうぞよろしくお願いします。

【都市計画課長】　それでは、今のご質問３点、最後に都市計画に関するものも含めて４点だったと思いますけれども、まず先ほどありました地区外になったところの中高層紛争に関して、あっせん、調停はどうだったのかということなんですけれども、あっせんは４回、それから調停は１回行われておりますが、あっせんはうまくいかず、調停の場でも不調という結果になったということを担当課のほうより聞いております。

前のエリアは中田課長さんのほうですけれども、それから、建築協定は100％だけれども、地区計画は何％ということなんですけれども、法定では特段の定めはございません。今、地元からの目安としては、90％以上の賛成をいただいているというのが私どものほうで基本的に受け取るときのクリアしなければいけない条件ということで、物として書かれておりませんけれども、そういう形での指導をさせていただいております。

それから、都市計画、いつが一番新しいのかということなんですけれども、今ちょっと……、今のいわゆる建ぺい率とか容積率の規定、60の200とかという、そういう建ぺい率とか容積率のベースができたのは、千葉市の場合ですと昭和48年５月25日です。いわゆる今の都市計画法が成立したときということになります。

市内で一番新しいのというのは、前回、幕張新都心の文教地区のほうの土地利用変更に伴い、一部を見直したものが一番新しいということになりますので、今年の３月が一番新しいことになります。

それでは、ちょっとエリアのほうを。

【まちづくり推進課長】　それでは、図示をさせていただきますと、川村委員のご質問は、去年、原案がストップしたものと比べてということですね。そうしますと、先ほども申し上げました東・西地区の間のこの白いところ、これはすべて入っておりました。それから、あとこのマンションの紛争がある箇所、これも入っておりました。それ以外はこのでこぼこのとおりでございます。

それから、先ほど合意形成のあり方で、おおむね90％というふうなことでございますが、これは先ほど増田課長が申し上げましたとおり、いろいろ規定が各自治体によって若干違っているところでございますが、本市の場合は地元の総意という言葉を使っておりまして、総意というのはどういう状態を示すのかということが、先ほど、権利者のおおむね９割以上が納得されていますよと。かつ、合理的な反対理由がありませんよということで、地域の総意があったものとして案を受け取って、以降、検証して手続に至っていると、こういうことでございます。

【榛澤会長】　川村委員。よろしいですか。

どうぞ。

【川村委員】　ありがとうございました。私もここ15年、このまちづくり協議会の設置のときの、最初からお話を伺う中で、今回の特に汐見丘地区と春日１丁目地区、ここはある意味では同じ町会でまちづくり協議会が同じようなスタートをした中で、このように違った結果になったという中では大きないろいろな、逆に役所の皆さんは本当に大変ご努力をされたし、地域の皆さんもされた。その中で幾つかのやっぱり、今回出てきたところですね、それは今、課長からお話あったように、例えば合意形成、地区計画の中ではおおむね90％という中で、いや、うちは、そうはいっても嫌なんだということから出てきた虫食い状態の部分の問題。それからあと、もともとはそのエリアに入っていたのに、地主の方がお亡くなりになったことに伴う相続からのマンション問題に発生したケース。また、これは大変地元の住民の方々も苦労された、特に中村委員のほうからも問題点が出てきたという形の中で、多分、今の縦覧をしてという、いわゆる手続の時間が非常に、確認をとっていく意味で、かかっていくということの中で、制度的に非常にここまで時間がかかるという形がいいのかどうか、特にマンション問題なんかが起きたときに、間に合うのか間に合わないのか。そういったさまざまな多分課題と問題点、そ

ういったものが明らかになった計画だったのではないのかなというふうに私自身は感じております。

それで私はこれ、まとまったことは非常によかったのかなと思いますけれども、今回多分、幾つかやはり出てきた問題点というのは、後で整理をされて、今後の別の地域での都市計画のほうに役立てていただきたいなというふうに感じるところです。

それからあと１点、先ほどちょっと増田課長に、僕の尋ね方が多分悪かったせいだと思って、建ぺい率の最後に決まったところ、これはどんどん新しいところができれば最後になるのは当たり前でありまして、たしか今の千葉市のこういう都市計画というか、ここは１種住居だよとか、ここは何メートル高さをやっちゃいけないとか、そういう決定をしたというのは、最後はたしか政令市になる前ぐらいのときにチェックがあって決めたような記憶が僕自身あったんだけれども、ある意味ではもうそれからするともう15年以上たっているわけですね、全市として。そして、その中で今、やはり大きく町の構造が変わってきている。今の新しい市長さんもよく言いますけれども、例えば少子高齢化の問題、人口がふえないとか、そういうような形の中で、本当に今こういう地区計画とか建築協定で自分たちで街並みを少しずつ変えていくのがいいのか、また大きな意味で、千葉市全体として用途地域、それから建ぺい率、そういったのを考える機会というのはなくていいのか、その辺はやはり今回の問題、根底にはそういうところがあると思うんですね。

そういう都市計画をある意味では全体でやっていけば、ある意味で住民運動じゃなく、解決した問題かもしれないので、やはりその辺もう一度、そろそろ見直す時期が来ているんじゃないのかということだけ提案申し上げまして、終わろうと思います。

以上です。

【榛澤会長】　増田課長、どうぞ。

【都市計画課長】　申しわけありません。多分今の川村委員の発言のご趣旨からしますと、平成８年４月に、いわゆる国の法律によって用途地域というのが８地域から12地域にふえたのがあります。これに伴って全市を見直しをしたという意味では、平成８年４月１日が今の用途地域の改正日でございます。

ただ、これにつきましては、法的に幾つかふえているということがありまして、若干の標準移行をするとともに、一部その地元の実態に合わせて見直しをした部分も確かにご指摘のとおりございまして、それ以来、全市的な見直しはしていないというのが事実でございます。

【榛澤会長】　先ほど川村委員は要望で終わられました。要望ですので、ほかにございません

か。ございませんでしたら、ここで打ち切らせてもらってよろしいですか。

皆さん方がご心配なさっているのは確かに快適な居住権で、そこでの所有権となりますと私権が伴いますので、なかなか難しい点があると思うんです。共存するということは、多様な考えを持っている人達が話し合って合意を得ることです。今回、話し合いをする場をなくすわけではございません。また、この用途地域につきましても、今、川村委員がおっしゃったように、社会情勢が変わっていくと同時に都市も変わっていきます。それにより用途の見直しということもあり得るわけです。今後、皆さん方の考えていることも考慮し、多角的な見地で市が検討していくと思います。一応ここで、第１号議案、第２号議案につきましては閉めてよろしいですか。どうもありがとうございました。

では、ここで採決いたします。

議案は１つずつ採決いたします。

第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（春日１丁目東地区）、賛成の方、挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。賛成全員ですので、原案のとおり可決いたします。

次に、第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（春日１丁目西地区）、賛成の方、挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。賛成全員ですので、原案のとおり可決いたします。

ここで、事務局が一部入れかわりますので、少しお待ちになっていただきたいと思います。

部屋が冷えている関係もありますので、おトイレと、たばこ一服ということで５分ほど休憩したいと思います。どうぞよろしくお願いします。

午後　２時３１分休憩

午後　３時３７分再開

【榛澤会長】　それでは、再開いたします。

第３号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について、事務局よりご説明、よろしくお願いします。

【都市計画課長】　それでは、第３号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更についてご説明

させていただきます。

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏づけをされた緑地機能に着目して、都市環境の保全等に役立つ農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ることを目的としたものでございます。

お手元の議案書をごらんください。議案書、全部で18ページとなっております。１ページ目が計画書、２ページ目が変更の内訳総括表、３ページから10ページが位置図、11ページから18ページ目までが計画図となっております。

まず、議案書の１ページをごらんください。

千葉都市計画生産緑地地区の変更、千葉市決定。

都市計画生産緑地地区中11号武石町二丁目第２生産緑地地区ほか７地区を次のように変更する。変更する生産緑地地区の位置及び区域等につきましては後ほどご説明いたします。

表の下、理由の欄をごらんください。

今回変更する理由につきましては、２つに分類されます。１つ目は、生産緑地法第14条に基づき行為制限が解除され、生産緑地としての機能が失われたためでございます。つまり、主たる従事者の死亡または故障により営農が不可能となり、他の従事者等への農地のあっせんも不調となるなど、生産緑地としての機能を維持することが困難になり、変更するものでございます。

２つ目は、生産緑地法第８条第１項ただし書きの規定により、公共施設等の設置にかかる行為がなされ生産緑地としての機能が失われたための変更でございます。

２ページをごらんください。変更の内訳総括表でございます。前方のスクリーンにも同様のものを映しております。

表の左側が、今回の変更に関する区域でございます。変更地区数は８地区、廃止する面積が約0.71ヘクタールでございます。追加はございませんので、面積の増減は約0.71ヘクタールの減となります。

続きまして、表の右側が生産緑地地区全体の内訳表でございます。変更地区数８地区のうち、全部を廃止するのは４地区でございまして、残りの４地区は一部廃止であることから、変更前は地区数499地区、合計面積約117.04ヘクタールから、変更後地区数495地区、合計面積約116.33ヘクタールとなります。

続きまして、変更する生産緑地地区の位置及び区域等についてご説明いたします。前方のスクリーンに位置図及び計画図を映してご説明いたしますので、スクリーンをごらんください。

初めに、番号11、武石町二丁目第２生産緑地地区でございます。

位置でございますが、図面中央の幕張駅の北東側に位置し、現在示している箇所でございます。

区域でございますが、ごらんの計画図で赤い線で囲まれているのが既に決定されている生産緑地地区全体を示しており、そのうち黄色で着色されておりますのが変更の対象となる部分でございます。今回は全部が廃止ということになりますので、全域が黄色く着色されております。

なお、この後説明します７地区についても同様の表示となっております。

この生産緑地地区の変更でございますが、黄色で着色されております箇所、約0.12ヘクタールの廃止でございます。

計画図の左の下に廃止理由等を記載しておりますのでごらんください。

廃止理由でございますが、今回、当該生産緑地地区に隣接する幼稚園が運動場等として利用することになり、生産緑地法第８条第１項ただし書きの規定により、同法施行令第１条第２号の規定に定められている事項として、幼稚園が公共施設となることから、その設置を認めることになり、生産緑地地区としての機能が失われたため廃止するものでございます。

次に、番号24、長作町第13生産緑地地区でございます。

位置でございますが、図面下側を東西に走っております京葉道路の北側で、同じく図面左側を南北に走っております主要地方道、千葉鎌ヶ谷松戸線に接する、現在示している箇所でございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた既に決定されている生産緑地地区の一部で、黄色で着色されております箇所、約0.04ヘクタールを廃止いたします。

廃止理由は、主たる従事者の死亡でございます。

なお、残りの部分につきましては、他の主たる従事者、いわゆる土地所有者なんですけれども、ほかの方が持っていらっしゃるもので、そちらの方がそのまま農業に従事され、営農されるため、生産緑地地区として存続しております。

次に、番号137、稲毛町五丁目第７生産緑地地区でございます。

位置でございますが、図面中央を西から北へ走っております東関東自動車道路の北側で、ちょうど図面の中央に位置し、現在示している箇所でございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた既に決定されている生産緑地地区の全部で、黄色で着色されております箇所約0.08ヘクタールを廃止します。

変更理由は、主たる従事者の故障でございます。

次に、番号188、宮野木町第11生産緑地地区でございます。

位置でございますが、図面左側から中央を経由し、北側へ走っております東関東自動車道と、同じく図面左側から中央を経由し、南側へ走っております京葉道路とが交錯する図面中央部の南側に位置し、現在示している箇所でございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた既に決定されている生産緑地地区の一部で、黄色で着色されております箇所約0.01ヘクタールを廃止いたします。

変更理由は、当該生産緑地地区の一部が開発行為により公共施設となる道路として整備され、生産緑地地区としての機能が失われたため廃止するものでございます。

次に、番号213、小深町第１生産緑地地区でございます。

位置でございますが、図面中央を東西に走ります主要地方道浜野四街道長沼線の北側に位置し、図面中央部の現在示している箇所でございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた既に決定されている生産緑地地区の一部で、黄色で着色されております箇所約0.07ヘクタールを廃止いたします。

廃止理由は、主たる従事者の故障でございます。

なお、残りの部分につきましては、他の主たる従事者が引き続き営農するため生産緑地地区として存続しております。

次に、番号284、赤井町第１生産緑地地区でございます。

位置でございますが、図面中央を南北に走ります主要地方道千葉大網線の西側に近接し、図面中央部の現在示している箇所でございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた既に決定されている生産緑地地区の全部で、黄色で着色されております箇所約0.17ヘクタールを廃止します。

廃止理由は、主たる従事者の故障でございます。

次に、番号486、平山町第２生産緑地地区でございます。

位置でございますが、図面中央を南北に走ります主要地方道千葉大網線の東側に近接し、図面中央部の現在示している箇所でございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた既に決定されている生産緑地地区の一部で、黄色で着色されております箇所約0.07ヘクタールを廃止いたします。

廃止理由は、主たる従事者の故障でございます。

なお、残りの部分につきましては、所有者が異なり、生産緑地地区として存続しております。

最後に、番号539、土気町第７生産緑地地区でございます。

位置でございますが、図面中央を東西に走ります主要地方道千葉大網線の南側に位置し、図面中央部の現在示している箇所でございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた既に決定されている生産緑地地区の全部で、黄色で着色されております箇所約0.15ヘクタールを廃止いたします。

廃止理由は、主たる従事者の故障でございます。

以上が３号議案の内容でございます。

なお、本案件につきましては、平成21年６月15日から29日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ただいまの事務局からの説明に対しまして、ご質問、ご意見ございますでしょうか。

中村委員、どうぞ。

【中村委員】　生産緑地の地区の変更をするたびに減少し続けているというのがこの間の経過だというふうに思うんですけれども、今後、都市部で実際にこういった生産緑地が減少してしまうということでは、やはり防災の面での観点から、また緑地も含めた保全という点からはどのように考えるのかというのが１点と、こうした減少を食いとめるために、政策として、市として何か手だてを図るようなものがおありかどうか伺います。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

事務局、増田課長、どうぞよろしくお願いします。

【都市計画課長】　今、中村委員のほうから、いわゆる防災面からこういった生産緑地地区が減少していくことについてはどのように考えているのかということのご質問、それからもう一つは、そういった減少をとめるために、こういった生産緑地地区を保全していくための政策や方針というのはあるんだろうかということでのご質問を承りましたが、まず生産緑地、いわゆるオープンスペースなんですけれども、こういったものからすると、都市の中にそういったオープンスペースがあるということは、いろんな意味で、防災面だけではなくて、いわゆる緑、それから先ほど会長のほうのあいさつにもありましたけれども、ヒートアイランド等の防止というような意味で非常に有効なものであるということについては十分存じております。

しかしながら、生産緑地地区というのは、あくまでも上を農地として耕しているというのが一つの要件になっているので、営農者、いわゆる農業従事者が故障してしまった、あるいは死亡してしまったということで、いわゆる指定要件である営農の継続というものが担保されない

場合については、減少していくのはやむを得ないのかなというふうに判断しています。

生産緑地の減少をただこうやって見ているだけなのかということになりますけれども、市のほうでは平成８年、当初指定は平成４年なんですけれども、平成８年からいわゆる追加指定ということで、追加指定の基準を定めてやっております。２回ほど前の審議会において、相模原とかいろいろと要件を緩和しているようだけどということで、私どものほうで問い合わせ等もしてみたんですけれども、要件的には私どもと同じ形ですね、指定当時でも500平米を欠けるもの、いわゆる５畝という、昔の農地面積の単位なんですけれども、畝という495平米該当のものでも指定するというのは、私どもでもそのような形をしておりますし、追加するもの、500平米に満たない場合であっても、ほかの生産緑地に隣接していたりして一団として担保できるもの、こういったものについては500平米じゃなければ追加しませんよというようなことはしておりませんので、そういった意味では追加指定というものの道を開いております。ただ、ここ何年かは、そのようなご相談が具体的に来てはいないという現実はございます。

以上です。

【榛澤会長】　よろしいですか。

中村委員、いかがですか。

【中村委員】　例えばですが、生産緑地の買い取りの申し出とか、そういうことは今までにあったのか。そして例えば亡くなってしまった場合の現状追認は今さらどうこう言ってもしようがないんですけれども、残りの116ヘクタールのところで、具体的にまだお元気で、それで農業をやられていて、確かに相続が絡んだり、問題としては地権者本人の問題もおありでしょうけれども、ただ、亡くなってしまったらもう取り返しがつかなくて、やはり貴重な緑というか、畑というか、そういう場所、緑地をきちんと確保するというふうに組織的に考えてやるという手だてを、ただ相手の条件だけを見て、このまま減り続けていく推移を見守るだけでは、今後の方向性としてはいかがかなというふうに思うんですけれども、そのあたりが、例えば相談はないにしても、じゃ、行ってみたのか。例えばアンケートなどをとって具体的にどういう要望が出たのかとか、前もたしか農業をしている方にアンケートをとったら、やっぱり道をつくってくれればという話があったりということもありましたし、そういうふうに考えれば、じゃ、今どういうふうに困っているかとか、今後はこうしたいとか、そういう意向とか実情とかいうことを踏まえた上で、急速に全くこれが例えば半減、もしくは全然なくなっちゃうというので本当にいいのかというところでの、相手任せで政策として何もなしというふうでいいのかなということは疑問が残るんですけれども、そのあたりはいかがでしょうか。

【榛澤会長】　増田課長。どうぞよろしくお願いします。

【都市計画課長】　今後の方向性として、一回失われてしまうと、それがまたもとに戻るのは大変なので、何らかの措置を講じたほうがよろしいんじゃないかということで、具体的にアンケートをしてみたらどうかというようなお話もあったので、農政課さんと、あるいは農業委員会さんと、ちょっとそのあたり相談させていただきまして、実は追加指定に踏み切るときも、この３課で共同歩調をとってやってきたという経緯もありますので、そのあたりはちょっとやり方をいろいろと検討してみようかなと。ただ、問題はやっぱり、農業後継者の問題なんかが非常にあるのかなということ。それからあと、幾つかの地区におきましては、市民農園等として市の制度を活用していただいておるというのを聞いておるんですけれども、農地を人に貸すというのに対して、農家の方がどうしてもやはり若干抵抗があるというようにも聞いておりますので、そのあたりについては慎重に進めていかなければならないなというのは認識しております。

【榛澤会長】　農政課の今関課長、何かございますか。

【農政課長】　農政課の今関でございます。

今、増田課長さんからお話がありましたように、追加等の件につきましては今後協議をしていきたいと思いますし、農政はこの生産緑地、ほとんど農業をしているという意味で、市街化区域内でありましても調整区域と同じように、農業を経営していくのにあらゆる支援をしていきたいと。当然、土壌分析、水質分析とか、営農の指導、そういったものもほかの農家と一緒に同じような形でやっていきたいというふうに考えております。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

中村委員、いかがですか。

【中村委員】　平成８年に指定基準といいますか、追加指定をやられてから13年ですか、たっているということもありますし、確かに市民農園への抵抗のある人もいるかもしれないし、かといって、花園とか検見川とかも割と借りて、そして畑を耕しているという、仕事をしながら土日にそういう仕事をして、割と楽しんでやっているという方も中にはいらっしゃいまして、そう全部捨てたものじゃないなということもあるし、とにかく意向を聞かないことには、可能性を全部閉じてしまっても非常にもったいないというふうに思いますし、せっかくある緑をやはり確保できる手だてを、将来的に推測も含めて図っていかないと、一気に高齢化して、一気に亡くなって、そのたびにこの都計審で、この議題だけで終わっちゃうようなことがないよう

に、ぜひ調査研究していただければというふうに思います。

以上です。

【榛澤会長】　中村委員もご存じだと思うんですが、市としましても、生産緑地のところを公園にしたところもあります。例えば若葉区のほうですが、ＪＲ都賀駅からＪＲ四街道駅に向かって左側ですが、そこは梅林でした。今、市は若松町公園*にしております。それ故、市とした市街化区域にある農地等を計画的に緑地として保存していると思います。１事例としてお話ししました。

ほかに何かございますか。ございませんでしたら、この案件はここで採決させていただきます。どうもありがとうございました。

第３号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。賛成全員でございますので、原案のとおり可決いたします。

それでは、これをもちまして、本日の都市計画審議会を終了させていただきます。本当にどうもありがとうございました。

午後　２時５７分　閉会

＊平成13年7月18日：第5回千葉市都市計画審議会において

393若松町第10生産緑地地区1.27ha（12,739㎡）を3・3・52号若松町公園に変更