

◎ 都市計画法第34条第8号の3に基づく規定について

・「条例の基本的な考え方」に関すること

意見の概要	市の考え方
<p>・条例案に賛成。市街化調整区域においても、自然環境の保護に配慮しながら、駅周辺の開発を推進すべきである。モノレール利用者数を増やすことは、市の収入を増やし、税収不足の解消に役立つ。公共交通機関を利用する人が増えていけば安全で明るい町に発展していく。</p>	<p>公共交通基盤と連携した良好な居住環境の整備のため、市街化調整区域における自然や農地など環境の保全に配慮していきます。</p>
<p>・農業従事者の高齢化が進み、畑が荒れ始めている。山林に家が建ちミニ開発が存在する。市街化調整区域の開発を緩和する必要があるため、条例案に賛成。</p>	
<p>・条例案で対象としている区域に土地を所有している。住宅を建てたいので条例の制定を望む。</p>	
<p>・若葉区は、緑が多いところであるので、住宅地とそれに隣接する緑地を保全するという市の施策であって欲しい。モノレールの乗客増を望むならば、特定優良賃貸住宅や市営住宅の空き家対策を考えて欲しい。</p>	<p>市街化調整区域における良好な自然環境を保全するため、農用地区域、「緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例」で指定された保存樹木等は指定区域から除外しています。特定優良賃貸住宅、市営住宅の空き家対策については、本条例案の対象とする内容ではありませんが、今後の施策の参考とします。</p>
<p>・指定区域は、市街化調整区域とは言え大半の区域で住宅の開発が可能と思える。これらの区域の市街化の進展により新たな都市施設の資本投下が必要となるのではないか。</p>	<p>指定区域の要件として、建築物の連たんや道路・排水の基準を設けているため、都市モノレールの駅から1キロメートルの範囲内にある市街化調整区域の全ての土地で開発行為が可能となるわけではありません。市街化調整区域は自然環境を保全し市街化を抑制する区域であることから、都市施設の整備が予定されていません。従って、本条例案における開発行為についても新たな公共投資を伴わないことを前提としています。</p>
<p>・千葉都市モノレールの需要喚起を目的として、市街化調整区域での開発を認めることは、間違っている。 ・条例案は市街地縁辺部での無秩序な土地利用を引き起こす。</p>	<p>公共交通基盤と連携したコンパクトな市街地の形成、本市の課題である都市モノレールの利用促進など本市の都市づくりを積極的に進めるため、特定の市街化調整区域において自然や農地等周辺環境の保全に配慮しながら、一定の開発行為を認めることが必要と考えています。 本条例案を適切に運用することにより、秩序ある土地利用に努めていきます。</p>
<p>・市街化調整区域内の開発が必要なら、市街化区域への編入を行なうべきである。</p>	<p>市街化区域への編入については、千葉県が示す見直しに関する基本方針や編入基準等に基づき、適切に対応します。</p>
<p>・市街化調整区域の開発を抑制し、既存市街地の空洞化を阻止しつつ、再開発等の誘導により既存市街地の整序を図ることが必要である。</p>	<p>また、既存市街地の空洞化対策関連事業、市街地再開発事業については、本条例案の対象とする内容ではありませんが、今後も引き続き、施策の推進に努めていきます。</p>
<p>少子高齢化社会に向け、区域を拡大することによって新たな住宅供給を行なうことは不要である。</p>	<p>本条例案は都市モノレールを利用したコンパクトな市街地の形成を図るため、市街化調整区域の位置付けのまま周辺の環境の保全上、支障のない開発行為を可能とするものです。公共交通機関から徒歩圏内での生活環境を整備することで、少子高齢化社会へ向けた都市づくりの推進につながるものと考えています。</p>
<p>条例化の前に、千葉市に先立って条例化を行なった他市の状況を調査し、その効果・影響を把握した方が良い。</p>	<p>千葉県や県内他市の条例の運用状況については、適宜調査を行っています。その調査結果については、本条例案に反映されております。</p>

・指定する区域に関すること

意見の概要	市の考え方
<p>・対象区域が千葉市全体から見ると、平等に欠ける。大方の他市町村は対象区域を市街化区域の全域より1 kmとしているが、千葉市も同様にしてはどうか。</p> <p>・条例案の指定する区域は、対象地が少なく、千葉市全体の既存の集落の現状からみて公平性に欠ける。よって市街化区域より1.1 kmの範囲内とするべきである。この場合であっても、開発の要件をすべて満たす地域は限られており、周辺環境の悪化や田畑の荒廃の要因とはならない。</p> <p>・指定区域に「市街化区域に隣接している土地であること」を加えて欲しい。</p>	<p>仮に市街化区域から1 kmの範囲内にある市街化調整区域を指定区域とした場合であっても、本市の全市街化調整区域の約6割もの広範囲な区域が対象となります。このような区域を対象とすることは考えていません。</p>
<p>スポーツセンターは緑豊かな公園として環境保全された特別な場所であり、市民の憩いの場所、散策、運動の場所である。このような良好な環境の周辺を市街化区域に指定して住宅を建てるべきではない。スポーツセンターと動物公園の2駅は市街化区域対象地区から除外して欲しい。</p>	<p>本条例案は市街化調整区域を市街化区域とするものではなく、市街化調整区域における許可基準を追加するものです。</p>
<p>都市モノレール都賀駅及び桜木町駅の中心点から1 kmの範囲内においては、条例案で規定する5つの要件を満たす土地はほとんど存在しない。地域を活性化するためには1.5 kmの範囲内とするべきである。</p>	<p>都市モノレールの駅から1 kmとしたのは、徒歩生活圏に限定しようという趣旨です。公共交通機関から徒歩圏内での開発行為に限定することにより、コンパクトな市街地の形成を図るためです。従って都市モノレールの駅から1.5 kmとすることは考えていません。</p>
<p>都市モノレール駅のみを対象として、外房線等の駅を認めないのは、同じ千葉市の中で不平等である。</p>	<p>指定する区域の範囲については、公共交通基盤と連携したコンパクトな市街地の形成を図る観点から、外房線等の駅についても検討します。その結果については改めて公表します。</p>
<p>指定する区域を都市モノレール8駅及びその他公共性のある駅を中心から、500m、1000m、1500mの各範囲内に区分した市街化調整区域とし、各区分毎に建築用途を設定したらどうか。併せて建築物の連たんを30以上とし、区分毎にその半径距離を設定する。また対象区域に建築物の高さや敷地面積、雨水排水、緑化等の規制を行ない、地区計画または建築協定を制定したらどうか。</p>	<p>都市計画法第34条第8号の3の条例では、区域と建築物の用途のみ定めることができるとされており、その他の事項について規定することはできませんが、市街化調整区域における良好な居住環境を確保するため、都市計画法上可能な範囲で適正な規制を行うことを検討していきます。</p> <p>ご提案の意見のような駅中心からの距離による区分はできません。また建築物の連たん戸数については、法律でおおむね50戸とされているため、30戸と解釈することはできません。</p> <p>市街化調整区域における地区計画等の活用については、当該区域における地区計画制度の役割等を十分勘案しながら、今後検討していきます。</p>
<p>「市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していること」はどのように判断するのか。</p>	<p>地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用形態や利用状況等に照らして総合的に判断します。</p>
<p>「40以上の建築物が連たんしている地域」とあるが、共同住宅についてはどう数えるのか。</p>	<p>建築物の戸数については、敷地単位で数えることとなります。従って、共同住宅1棟を1として考えます。</p>

意見の概要	市の考え方
<p>「幅員4m以上の道路が配置されていることが必要」としているが、これに満たない場合、拡幅しなければならないのか。この場合、開発区域が接する部分だけではなく隣接地に面する部分の拡幅も必要か。</p>	<p>環境の保全、災害の防止、通行の安全等に支障がないように、現状で幅員4m以上の道路が配置されていることが必要となります。4mに満たない場合は、開発行為において道路拡幅の必要があります。この場合、開発区域に接する部分だけではなく、4m以上の道路に接続するまでの拡幅が必要となります。</p> <p>なお、非自己用の開発行為の許可に際しては、都市計画法第33条の技術基準の適用があるので、「開発行為に関する審査基準」で定めている幅員を確保することが必要となります。</p>
<p>「政令で掲げる土地の区域等を含まないこと」とは、具体的にどのような土地か。</p>	<p>具体的には以下の4つの区域を指しています。</p> <p>① 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域</p> <p>② 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域</p> <p>③ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域</p> <p>④ 「緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例」で指定された保存樹木等の存する土地の区域</p>

・「建築物の用途」に関すること

意見の概要	市の考え方
<p>都市計画法に規定する「条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途」とは具体的に何を指すか。</p>	<p>本条例案では、専用住宅、店舗併用住宅以外の建築物はすべて周辺の環境の保全上支障がある建築物としています。</p>
<p>専用住宅、店舗併用住宅のほかに共同住宅を加えて欲しい。共同住宅であっても例えば敷地面積、床面積、日照制限、駐車場など周辺住環境に悪影響を及ぼさないように規制をかければ良いのではないか。</p>	<p>市街化調整区域は、原則として市街化を抑制し、自然環境を保全すべき区域であることから、本条例案では共同住宅は適当でないと判断していましたが、規制緩和の観点から、周辺環境に悪影響を及ぼさないような具体的な規制が可能であるか、また、その規制が有効であるか、再度検討します。その結果については改めて公表します。</p>
<p>条例案では建築物の用途を専用住宅に限っているが、住宅以外で既存の市街地に建築することが好ましくない建築物（市街化調整区域内での建築が好ましいもの）を含めるべきである。</p>	<p>本条例案で指定する区域は、40戸以上の建築物が連たんしていることが要件であるため、市街化調整区域であっても建築物がある程度集積している区域です。従って、既存の市街地に建築することが好ましくない建築物を含めることは適当ではありません。</p>

・その他

意見の概要	市の考え方
<p>現在地区計画に指定されている地域の隣接地内は当該地区計画と同等、もしくはそれに準じた規制を行って欲しい。</p>	<p>市街化調整区域における良好な居住環境を確保するため、建築物の高さ等形態に関する制限を設けることを検討していきます。</p>
<p>市街化調整区域内の違法な建築行為及び開発行為の対処の仕方についても、条例に明示すべきである。</p>	<p>ご意見の内容については都市計画法に具体的に規定されています。従って、法と重複して本条例案で規定すべき事項ではありません。</p>

意見の概要	市の考え方
開発指導がどのような指針で形成されているか、条例制定によりいかなる対応をしようとしているのか。	都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、開発許可制度を適切に運用しており、今回の条例制定については平成12年改正の都市計画法34条8号の3及び4を活用し、市街化調整区域内において一部の開発行為を許容していくものです。

◎ 都市計画法第34条第8号の4に基づく規定について

- ・「条例で定める開発行為」に関すること

意見の概要	市の考え方
納骨堂の建設は、開発審査会の審議が不要となるのか。	分家住宅の建築、既存建築物の建替え等本条例案で規定する開発行為については、開発審査会の審議が不要となりますが、納骨堂の開発行為についてはこれまでどおり、開発審査会での審議が必要です。
既存建築物の建替については、条例制定前に存していた建築物すべてを対象とすべきである。	既存建築物の建替の対象となるのは、線引き前から存する建築物、線引き以後に都市計画法第43条第1項本文に規定する許可を受けて建築された建築物、平成12年5月改正前の都市計画法第43条第1項第6号の規定により確認を受けて建築された建築物です。これ以外の建築物は対象となりません。このようなことから、すべてを対象とすることは出来ません。