第３７回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時：平成２５年２月７日（木）午後１時００分～午後２時２４分

２　場　所：千葉市役所　８階　正庁

３　出席者：

（委　員）野崎好知委員、石井俊昭委員、諏訪園靖委員、北原理雄委員、
榛澤芳雄委員、仲本美央委員、
山岡勲委員、酒井伸二委員、小松﨑文嘉委員、向後保雄委員、盛田眞弓委員、
佐々木久昭委員、森茂樹委員、
岩崎英一委員（代理）、星野辰雄委員（代理）、三本木福志委員（代理）、
泉宏佳委員、市原徹委員、小菅晴美委員

（事務局）徳永副市長、鈴木都市局長、河野都市局次長、森田都市部技監、
小林都市計画課長、谷津緑政課長、上園宅地課長、
丸山都市計画課課長補佐、滝沢まちづくり推進課課長補佐

４　議　題

第１号議案　千葉都市計画特別緑地保全地区の決定について（千葉市　決定）

＜貝塚特別緑地保全地区＞

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について（千葉市　決定）

＜高田町地区＞

賛成多数により原案のとおり可決された。

第３号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（千葉市　決定）

＜おゆみ野５丁目地区＞

賛成全員により原案のとおり可決された。

第４号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（千葉市　決定）

＜おゆみ野中央九丁目地区＞

賛成全員により原案のとおり可決された。

５　その他

（１）千葉都市計画高度地区の変更について

（２）千葉市都市計画道路の見直しについて

６　会議結果　　次頁以降のとおり

午後　１時００分　開会

【司会】　定刻になりましたので、ただ今より第37回千葉市都市計画審議会を開催いたします。

本日ご出席いただいております委員は、23名中19名でございます。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。

それでは、徳永副市長よりご挨拶を申し上げます。

【副市長】　徳永でございます。開会に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

本日は、委員の皆様には、お忙しい中、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、日ごろより本市の都市行政を初め、各般にわたり多大なるご支援、ご協力を賜っておりますことに、厚く御礼を申し上げます。

本日の審議会は、議案、審議の後に、現在、本市で検討しております高度地区の変更と都市計画道路の見直しについてご報告させていただきます。高度地区につきましては、先月26日に、公聴会を開催し、公述申し出のありました６名の方からご意見をいただきました。本日はこの意見の内容と今後のスケジュールを報告させていただきます。２点目の都市計画道路の見直しについてですが、将来の人口減少を見据え、集約型都市構造への転換などが求められていること、未着手の都市計画道路では、区域内の建築制限が長期に及んでいることから、都市計画道路について見直しを検討してまいりました。結果、廃止、35路線、約36キロメートル、変更、１路線、１キロメートルとする素案を作成し、昨年12月から今年１月末までの２カ月間、市民意見募集を行いました。提出された意見の内容、今後のスケジュールについてご報告させていただきます。

この２点の報告に先立ちまして、本題のご審議いただきます案件については、お手元に配付しておりますが、４つございまして、第１号議案については、特別緑地保全地区の決定でございます。現在、市民緑地として利用されております貝塚憩の森について、都市計画決定を行う案件でございます。第２号から第４号議案は、地区計画の決定に係るもので、３地区とも低層の居住環境の保全を目的としているものでございます。

本日の案件は以上でございますが、よろしくご審議賜りますようお願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【司会】　なお、ここで、徳永副市長は、所用のため退席とさせていただきますので、ご了承ください。

（副市長退席）

【司会】　続きまして、榛澤会長からご挨拶をお願いいたします。

【榛澤会長】　こんにちは。会長を務めさせていただいております榛澤でございます。第37回千葉市都市計画審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

本日は、委員の皆様におかれましては、お忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。また、徳永副市長初め、関係機関の方々も、ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

さて、本日は４つの議案でございますけれども、第２号議案の高田町地区地区計画は都市計画提案制度によるものでございます。都市計画提案制度は、住民の自主的なまちづくりの推進や地域の活性化を図るために、土地所有者やまちづくりＮＰＯ法人などが、一定規模以上の一団の土地につきまして、土地所有者などの３分の２以上の同意と一定の条件を満たした場合には、都市計画決定や変更を提案することができる制度でございます。本案件は、去年の５月31日に、土地所有者である美樹観光株式会社から提案があった地区計画でございまして、千葉市が内容を審査したものでございます。今後も、行政と市民の協力によるまちづくりが行われることを期待しているところでございます。

また、この地区計画は、市街化調整区域内において良好な住環境の誘導と緑地の維持を目的としており、千葉市が設定した「市街化調整区域における地区計画の運用基準」に適合した市街化調整区域内の地区計画第１号となります。

それでは、本題に入りますが、本日の審議案件は、先ほど副市長さんよりご説明がありましたように、第１号議案は貝塚特別緑地保全地区の決定について、第２号議案は高田町地区地区計画の決定について、第３号議案はおゆみ野５丁目地区地区計画の決定について、第４号議案はおゆみ野中央９丁目地区地区計画決定の計４件でございます。

皆様方の慎重なるご審議のほどを、重ねてよろしくお願いいたします。

簡単でございますが、挨拶とさせていただきます。どうも今日はご苦労さまでございます。

【司会】　ありがとうございました。

次に、本日の配付している資料を確認させていただきたいと思います。お配りしておりますのは、本日の次第、席次表、委員名簿、それと報告事項の参考資料となりますＡ４横一枚でございます「都市計画高度地区変更の素案に対する公述」という資料と、少し厚くなっている資料でございます「都市計画道路の見直し素案」、最後の１枚が、Ａ４縦で、「都市計画道路の見直し素案に対する意見募集結果」、事前に配付しております議案書、以上です。不足している資料等がございましたら、事務局にお申しつけいただきたいのですが、よろしいでしょうか。

それでは、榛澤会長、本日の議事の進行をよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　では、これ以降は座って進行させていただきます。

初めに、本日の議事録署名人でございますが、北原委員と山岡委員にお願いいたします。

それでは、傍聴の方は始まる前にお配りしました注意事項をお守りいただき、審議会の秩序の維持にご協力を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　千葉都市計画特別緑地保全地区の決定について（貝塚特別緑地保全地区）を事務局よりご説明、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　都市計画課長の小林でございます。

それでは、第１号議案　千葉都市計画貝塚特別緑地保全地区の決定につきまして説明させていただきます。

前方のスクリーンをごらんいただきたいと思います。位置図でございます。議案書では２ページとなります。図の向きは、上が北となります。

赤色の線で囲んでおりますのが、今回、決定いたします貝塚特別緑地保全地区でございます。千葉市中心部から約４キロメートル、ＪＲ都賀駅より南に約１キロメートルのところに位置する一団の樹林地で、面積は約1.6ヘクタールとなります。

貝塚特別緑地保全地区の説明に入らせていただく前に、特別緑地保全地区について説明させていただきます。

特別緑地保全地区は、都市緑地法に基づき、市街地及びその周辺の樹林地、草地、水辺などのすぐれた自然環境の有する緑地を、永続的に保全することを目的に指定する都市計画でございます。現在、本市では、12地区、約59.5ヘクタールについて特別緑地保全地区の指定を行っており、今回、追加指定が行われます若葉区におきましては、既に３カ所の特別緑地保全地区が指定されております。

特別緑地保全地区に指定されますと、スクリーンにお示ししてございますように、（１）建築物その他の工作物の新築、改築、増築、（２）宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他土地の形質の変更、（３）木竹の伐採、（４）水面の埋め立て、または干拓、（５）屋外における土石、廃棄物、再生資源の堆積を行おうとする場合は、市長の許可が必要となります。これらの行為を制限することにより、すぐれた自然環境を有する緑地を永続的に保全しようとするものでございます。

それでは、今回、決定いたします貝塚特別緑地保全地区について説明させていただきます。

スクリーンには、地区周辺の状況を航空写真でお示ししております。

黄色の線で囲んだ区域が貝塚特別緑地保全地区でございます。周辺には、北貝塚小学校や貝塚中学校が立地しております。地区の周辺は、ＪＲ都賀駅より１キロメートル圏内に位置しておりますことから、徐々に宅地化が進んでおります。

スクリーンには、計画図を映しております。

緑の線でお示ししておりますのが、今回、特別緑地保全地区として決定しようとしております貝塚特別緑地保全地区の区域でございます。千葉市若葉区貝塚町の一部で、全体の面積は約1.6ヘクタールとなります。

今回、都市計画の決定を行おうとしている区域は、現在、市民緑地「貝塚憩の森」として指定されている区域で、西側には、市が管理しております貝塚第一緑地、また国道51号線を挟んだ東側には、保存樹林が指定されております。

ここで、緑の保全等に関します施策についてご紹介させていただきます。

本市におきましては、市街化が進む中、貴重な緑を守り、育てていくために、代表的なものとしてスクリーンにお示ししております施策を行っております。

まず、市民緑地でございます。市民緑地は、都市緑地法に基づき、良好な都市環境の形成を図るため、土地所有者と千葉市が市民緑地契約を結び、市民に公開し、利用することができる緑地などを設置、管理する制度でございます。維持管理は、市や市民団体が行います。

次に、保存樹林でございます。保存樹林は、良好な都市環境の形成の図ることを目的として、市の条例に基づき、市街地及びその周辺の一団の樹林地に対して、所有者の協力を得て指定するもので、管理は所有者が行います。

次に、都市緑地でございます。都市緑地とは、都市の自然的環境の保全及び都市景観の向上を図るため、土地を公有地化し、都市計画法による都市施設とした緑地で、維持管理は市が行います。今回、特別緑地保全地区の指定を行おうとしております市民緑地「貝塚憩の森」は、土地所有者の協力のもと、平成22年12月１日に設置された緑地で、現在では周辺住民の方々の憩いの場として自然の恩恵を享受できる場所となっております。日ごろの管理につきましては、千葉市市民緑地設置事業実施要綱に基づき、協定を締結いたしました維持管理団体が、清掃のほか、草刈や中・低木の剪定など、管理を行っており、今回、特別緑地保全地区に指定された場合でも、管理体制や契約などに変更が生じることはございません。

以上のように、現在、土地所有者や地域にお住まいの方々などの協力をいただきながら、良好な緑地の保全に努めておりますが、市街化の進んだ地域に隣接した地区であり、長期にわた

る保全といった観点から、さらなる対策・対応が求められていたところでございます。今回、土地所有者からの同意も得られたこともあり、特別緑地保全地区として都市計画に位置づけ、貴重な緑地を永続的に保全しようとするものでございます。

それでは、今回、決定いたします都市計画の内容につきまして説明させていただきます。

特別緑地保全地区につきましては、名称、位置、区域、面積を都市計画に定めることとされております。

スクリーンには計画図を映しております。議案書では１ページとなります。

千葉都市計画特別緑地保全地区の決定、千葉市決定。都市計画、貝塚特別緑地保全地区を次のように決定する。名称、貝塚特別緑地保全地区、面積、約1.6ヘクタール。位置及び区域は先ほど説明させていただきましたとおりでございます。

理由ですが、「市街地に隣接する貴重な樹林地を保全するとともに、住民の健全な生活環境を維持するため、本案のとおり決定する。」でございます。

以上が第１号議案の内容でございます。

本案件につきましては、平成25年１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。

ただいまの説明に対しまして、ご質問、ご意見等を伺いたいと存じます。ご質問のある方は挙手をお願いいたします。

盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　２点ほど伺いたいと思います。

土地の所有のことが出ましたので、今回、決定する特別緑地保全地区の土地所有の状況について、１点、伺いたいと思います。

それから、駅から１キロ圏内ということで、無秩序な宅地開発を防ぐというふうな目的があると思うんですけれども、最近の近隣の開発の状況、さっき航空写真で示されましたが、それについて伺いたいと思います。以上です。

【榛澤会長】　小林都市計画課長お願いします。

【都市計画課長】　ただいま盛田委員のほうから２点質問いただきましたが、土地所有状況につきましては緑政課のほうから、近隣の開発状況につきましては宅地課からご回答させていただきます。

【緑政課長】　緑政課長の谷津です。よろしくお願いします。

土地の所有状況ですけれども、個人の方が所有している民有地でして、権利者数は１名です。

以上です。

【宅地課長】　宅地課長の上薗でございます。

周辺の状況ですけれども、貝塚第１緑地、これの南側、西側、北側、それで専用住宅の開発が、2.1ヘクタール、69戸、あと現在施工中でありますが、約0.4ヘクタール、15戸、施工中でございます。

なお、今回の区域は、市民緑地ということで、１キロ条例の対象外とはなっていますが、これは、先ほど都市計画課長の説明で、民有地であるということで、ご本人がその保全を解除されれば、１キロ条例でも開発可能な土地となってしまいます。ただし、今回、特別緑地保全地区として決定されれば、私どもの開発の条例によりまして、この１キロ条例の区域から対象外の土地となります。以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　特別緑地保全地区となると、市の決まりで、永久的にというか、緑地としてずっとそのままということか確認したいのが一つと、特別緑地保全地区に指定する意義を教えていただきたいのと、それから今後、幾つか、３つぐらい緑地の保全の種類がある場合に、先ほどご説明がありましたけど、今後の千葉市の姿勢だとか緑地に対する考え方について伺いたいと思います。

【榛澤会長】　谷津緑政課長お願いします。

【緑政課長】　まず、緑地については、都市計画決定されますと、行為制限がかかるということですので、ほぼこの状態で維持されていくものと考えております。指定する意義ということですけれども、特別緑地保全地区は、緑地を保全するための制度として、こういう制限が、非常に厳しい、最も厳しい制度ですので、指定することによって良好な樹林地等の環境を永続的に保全していくことができるものと考えております。

それと、今後の姿勢ということですが、市街化区域やその周辺部など、こういう開発圧力が強いところについては、できるだけ規制の厳しいこの特別緑地保全地区という制度を今後も使って、土地所有者のご理解が必要なんですけれども、指定していきたいと思っております。なるべく保存樹林よりもきついというか、担保性の強いものでやっていきたいとは考えております。以上です。

【榛澤会長】　よろしいですか。盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　意見だけ。今お話しいただきました、なるべく厳しい制度で、樹林を保存したい、緑地の保存に努めたいということですので、こういうところ、先ほど１キロ圏内の開発の状況などもお示しいただいたんですが、市街化調整区域が、市条例によって徐々に宅地化が進むということが、あちこちで行われていると思いますので、緑、貴重な樹林地の保存が必要というふうに思いますので、保存樹林では維持管理も土地所有者で、例えば所有の方が、状況が変わったりすると、宅地になるという可能性もあるということですので、所有者の方の協力も得て、積極的に緑地の保全に努めていただきたいと思います。以上です。

【榛澤会長】　今のは要望でよろしいですね。

他にございますか。無いようですので、この案件について、採決してよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】　どうもありがとうございます。

では、第１号議案　千葉都市計画特別緑地保全地区の決定について（貝塚特別緑地保全地区）に賛成の方、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。

全員賛成でございますので、この案件につきましては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、少しお待ちください。

（事務局入れかえ）

【榛澤会長】　それでは、続きまして第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（高田町地区）を事務局より、説明をよろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　第２号議案は、緑区の高田町地区におきまして、地区計画を決定しようとするものでございますが、都市計画の提案によるものでございますので、初めに都市計画の提案制度につきましてご説明させていただきます。

前方のスクリーンをごらんいただきたいと思います。

この制度は、住民などが、より主体的かつ積極的に都市計画にかかわっていくことを可能とするために、平成14年の都市計画法の改正により創設された制度でございます。この制度では、都市計画を提案する際の指針となるべき都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などを除くほぼ全ての都市計画について、提案することが可能となっております。

次に、都市計画提案制度の流れにつきまして説明させていただきます。

まず、提案者から都市計画の提案があった場合には、提案内容が、千葉市新基本計画など、

本市のまちづくりの方針と適合しているかなどを踏まえ、都市計画の決定または変更を行うべきか判断いたします。今回のように、都市計画の決定等をする必要があると判断した場合には、都市計画の案を作成し、説明会、案の縦覧など、都市計画の手続に入り、都市計画決定等の告示を行います。

一方、都市計画の決定等が必要ないと判断した場合は、都市計画審議会の意見を聞いた後、決定等を行わないとした判断結果と、その理由を提案者に通知いたします。ただし、審議会におきまして、市の判断と異なり、決定等を行うべきとの答申が出された場合は、市は再検討することとなります。

以上が都市計画提案制度の流れの概要となります。

それでは、第２号議案　千葉都市計画高田町地区地区計画の決定につきましてご説明いたします。

スクリーンをごらんください。

位置図でございます。議案書４ページと同じものを映しております。

画面中央、赤で囲んだ部分が地区計画を決定しようとする区域でございます。ＪＲ外房線誉田駅より半径１キロメートル圏内に、区域の全てが入っており、区域中心までが約0.8キロメートルに位置しております。地区の北側には、千葉外房有料道路が通過しており、地区の南側は、市街化区域で第一種低層住居専用地域の指定がなされております。

こちらは計画図でございます。議案書５ページと同じものを映しております。

赤で囲んだ部分が地区計画区域となり、水色で塗った部分がまちづくりの具体的な内容を定める地区整備計画区域となります。

土地利用の状況ですが、一軒、戸建ての住宅が建っているほかは、山林と雑種地になっております。

地区の周辺状況について説明させていただきます。

本市におきましては、平成18年10月に、千葉市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例を施行し、市街化調整区域であっても、鉄軌道駅から１キロメートルの範囲内にある市街化調整区域については、道路や排水施設が配置されているなどの一定の要件を満たせば、建築物の建築及び宅地の造成が認められることとなりました。このため、地区周辺では、個別に開発行為が行われ、徐々に宅地化が進行しております。

地区内の状況を写真でご説明させていただきます。

こちらは、地区内に、一軒、建っております戸建て住宅でございます。その他はごらんのよ

うな山林と雑種地になっております。

次に、地区の周辺状況を説明させていただきます。

初めに、地区南東側の周辺状況でございます。ごらんいただいております写真は、地区に隣接して行われている開発行為の様子でございます。現在は、宅地造成が終了し、建築物の建築が進んでいる状況でございます。画面中央の奥の建物は市立誉田東小学校でございます。

次に、地区南西側の周辺状況でございます。個別の開発行為により建築された住宅の奥に見えます山林が今回の対象区域でございます。

次に、地区の西側を通過しております市道誉田町野呂町線からの様子でございます。正面の山林の少し奥が今回の対象区域となります。周辺には、住宅が立地しております。

次に、地区東側の周辺状況でございます。こちらでも、個別の開発行為により住宅地が形成されております。

こちらは、一つ前にお見せいたしました住宅地群の中から、対象区域側を撮影した写真となります。画面左側の山林が対象区域となります。

こちらは、地区北側の周辺状況でございます。掘り割り構造になっております千葉外房有料道路にかかっている橋の奥に見える山林が今回の対象区域でございます。

地区の周辺状況の説明は以上でございます。

このように、駅から１キロメートル圏内にある本地区周辺は、個別に開発行為が行われ、徐々に宅地化が進んでいる状況でございます。

このような中、平成24年５月、本地区内の土地所有者等より、地区計画決定に係る都市計画の提案がございました。本市では、市街化調整区域に、地区計画を定める場合の運用基準を定めており、この提案の内容を検討したところ、鉄軌道駅の１キロメートル圏内において、緑の保全や創出を図る開発行為を誘導し、良好な居住環境を有する市街地の形成・保全を図ることを目的といたします「地域資源型」に合致すると判断いたしました。

そこで、周辺自然環境と調和した計画的な宅地開発事業を誘導するとともに、美しい街並み、安全・安心に配慮したゆとりある良好な居住環境を形成するため、地区計画を導入することとしたものでございます。

ただいまごらんいただいております図は、都市計画提案において提案者から提出されました土地利用計画のイメージ図でございます。

地区内幹線道路として、地区の西側を通過する市道誉田町野呂町線と接続するよう、東西方向に地区内幹線道路が、またこれに接続する形で、低層住宅地としての居住環境に配慮した区

画道路が配置されております。また、地区中央部には公園が、外縁部には緑地が配置されております。

それでは、地区計画の案の内容につきまして説明させていただきます。議案書では１ページとなります。

千葉都市計画地区計画の決定、千葉市決定。都市計画高田町地区地区計画を次のように決定する。

地区計画の名称、高田町地区地区計画。位置、千葉市緑区高田町の一部。面積、約19.7ヘクタールでございます。

地区計画の目標でございますが、地区周辺では、徐々に宅地化が進みつつあることから、地区計画を導入することにより、周辺の自然環境と調和した計画的な宅地開発事業を誘導するとともに、美しい街並み、安全・安心に配慮したゆとりある良好な居住環境の形成することを目標といたします。

次に、区域の整備・開発及び保全に関する方針でございます。

本地区では、「土地利用に関する方針」「公共施設の整備及び保全に関する方針」「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。

初めに、「土地利用に関する方針」ですが、周辺の自然環境と調和した緑豊かで美しい街並みとすることにより、ゆとりある良好な居住環境を有する低層住宅地としての土地利用を図ることとしております。

続きまして、「公共施設の整備及び保全に関する方針」でございます。開発行為により、本地区内に、道路、公園、緑地等の公共施設を計画的に整備し、これらの機能が損なわれないよう、維持・保全を図ることといたします。

まず、道路の整備方針といたしまして、地区内の道路網は、安全・安心に配慮するよう地区内の東西軸としての機能を担う幅員12メートル以上の地区内幹線道路と、低層住宅地の居住環境に配慮した幅員６メートル以上の区画道路を適切に配置することといたします。

公園の整備方針といたしまして、地域住民のコミュニティー形成の増進や地域における避難場所として活用できるよう、約0.59ヘクタール以上の面積を有する公園を機能的に配置することといたします。そして、緑地の整備方針といたしまして、周辺自然環境と調和を図りながら、緑豊かで潤いのある居住環境を形成するため、地区周縁部に約3.55ヘクタール以上の面積を有する緑地を配置することといたします。

続きまして、「建築物その他の工作物の整備の方針」でございます。ゆとりある良好な居住

環境の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」「建築物の容積率の最高限度」など、８項目の制限を定めることとしております。

以上が「区域の整備・開発及び保全に関する方針」でございます。

続きまして、まちづくりの具体的な内容を定めました地区整備計画についてご説明させていただきます。

まず、「建築物等の用途の制限」について説明いたします。

本地区では、良好な低層住宅地を形成し、保全するため、次の各号に掲げる建築物以外の建築を制限いたします。（１）一戸建ての住宅、（２）一戸建ての住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の３で定めるもの、いわゆる第一種低層住居専用地域内に建築できる兼用住宅ということになります。（３）住民の自治活動の用に供するものに限る集会所、（４）保育所、（５）幼稚園、（６）老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの、（７）前各号の建築物に附属するものでございます。

次に、建築物の容積率や建蔽率ですが、当地区におきましては、良好な低層住宅地の形成を目標としていることから、第一種低層住居専用地域並みの制限として、容積率の最高限度は、10分の10、つまり100％、建蔽率の最高限度は、10分の５、つまり50％としております。また、敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を165平方メートルに制限いたします。

続きまして、壁面の位置の制限といたしまして、道路境界線までの距離を１メートル以上、隣地境界線までの距離を0.8メートル以上とし、建築物の高さの最高限度として10メートルの制限を設けます。また、建築物等の形態または意匠については、建築物の屋根及び外壁またはこれにかわる柱の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ちつきのある色調といたします。

次に、「垣または柵の構造の制限」でございます。（１）道路幅員12メートル以上の幹線道路との境界部分に、垣または柵を設ける場合は、生け垣または生け垣に透視可能なフェンスを併設したものといたします。ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって、高さが0.6メートル以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りではありません。

（２）道路幅員12メートル未満の道路との境界部分に、垣または柵を設ける場合は、生け垣または透視可能なフェンスその他これらに類する構造といたします。ただし、先ほどの幅員12

メートル以上の幹線道路の場合と同様に、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって、高さが0.6メートル以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りではありません。

（３）隣地との境界部分に、垣または柵を設ける場合は、透視可能なフェンスまたは透視可能なフェンスに生け垣を併設したもの、その他これらに類する構造といたします。ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが0.6メートル以下のものは、この限りではありません。

（４）公園、緑地、調整池、ポンプ施設、その他これらに類する公共施設と、道路及び隣地との境界部分に、垣または柵を設ける場合で、保安・管理上やむを得ない場合、上記（１）から（３）の制限はございません。

次に、決定する理由について説明させていただきます。

「平成24年５月、本地区内の土地所有者等より都市計画法第21条の２第１項の規定に基づく提案があった。鉄軌道駅から１キロメートル圏内での無秩序な宅地化を防止し、駅周辺に徒歩生活圏を築く公共交通機関と連携したコンパクトな市街地形成を促進し、本市策定の市街化調整区域における地区計画の運用基準（平成23年12月１日改訂）の地域資源型に合致すると判断したことから、自然環境と調和した秩序あるまちづくりを誘導するとともに、これを維持及び保全するため、地区計画を決定する」でございます。

以上が千葉都市計画高田町地区地区計画の内容となります。

最後に、土地所有者等から提案されました計画素案から、本日お諮りしております都市計画の案への修正箇所について説明させていただきます。

議案書６ページ目の右上に参考資料と書かれましたＡ３判の資料をごらんいただきたいと思います。表の右側が提案されました計画素案、左側が、計画素案を踏まえ、作成いたしました都市計画の案でございます。表の中で下線が引かれている箇所が修正箇所となります。修正箇所としましては、全て文言整理となります。

まず、議案書６ページ目の地区計画の目標、議案書７ページ目の公共施設の整備及び保全に関する方針の（３）緑地の整備方針、議案書８ページ目の建築物等の用途の制限の（５）の３項目での文言整理でございます。

ご説明を加えさせていただくとすれば、議案書８ページ目の建築物等の用途の制限の（５）でございますが、提案された素案では、幼稚園をイメージして、「学校（小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除

く）」としておりましたが、都市計画の案では素直に「幼稚園」といたしました。

以上が素案からの修正箇所についてでございます。

なお、本案件につきましては、平成24年12月３日から17日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

長くなりましたが、説明を終わりにいたします。

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。

ただいまの説明に対しまして、ご質問、ご意見等はございますでしょうか。盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　現地にも行かせていただいたんですが、かなり広い樹林地、山林の開発につながることになるかと思いますので、幾つか質問させていただきたいと思います。

１つ目に、提案者が、先ほど会長さんのほうから、名前もありましたけど、改めて伺いたいと思います。それから、土地の所有状況、「所有者など」というふうなことでしたので、所有状況についてと、それからこの地区計画に対しての同意の状況について、それからかなり広い大きな地区の計画ですので、どのぐらいの期間をかけて、完成するような予定なのか。それから、完成した後の住宅の戸数と人口をどのくらい予定しているのか、伺います。

【榛澤会長】　森田都市部技監兼まちづくり推進課長お願いします。

【都市部技監兼まちづくり推進課長】　まちづくり推進課長の森田です。

今、「提案者」ということですが、先ほどご説明もありましたように、美樹観光株式会社です。土地の所有状況につきましては、個人及び法人で26名が所有しておりまして、所有権のみでございます。それから、地区計画の同意についてですが、都市計画提案において、地区計画の素案で、美樹観光株式会社による提案同意が得られている権利者の総数は26名中の25名です。

それから、開発の期間ですが、３年程度かかる見込みです。全体を５工区に分けて、平成25年度当初に許可を受けた場合は、28年３月末には全て完成する予定でございます。

あと、住宅戸数と人口はどのくらいかということですけど、611戸を想定しておりまして、事業者によれば、開発区域の計画人口は、一世帯あたり2.9を掛けて、トータル1,780人ということでございます。

以上です。

【榛澤会長】　盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　提案者は美樹観光株式会社ということですけれども、これまでの実績をお示しいただきたいというのと、それから同意、26名所有で、そのうち25名の同意が得られていると

いうことだったと思うんですが、その１名の同意が、得られていない理由がありましたならばお願いします。

それと、あと３年ぐらいというふうなことで、期間をお示しいただいたんですが、計画の詳細だとかスケジュールみたいな細かいことなどはいつごろ明らかになるのかというのと、それから今後、千葉市としてどのようにかかわっていくことになるのかをお尋ねします。

【榛澤会長】　森田都市部技監兼まちづくり推進課長お願いします。

【都市部技監兼まちづくり推進課長】　まず、美樹観光の実績ですが、千葉の開発業者でして、大規模な開発実績はございません。市内では、平成18年から３件の宅地開発の完了実績がありますが、いずれも調整区域で、１ヘクタール未満の開発でございます。

それから、１名同意が得られていない方ですが、不同意の理由については不明ですけれども、都市計画の手続の中での反対の意見書というのは提出されておりません。美樹観光によれば、今その方と土地売買に関して折衝中ですということで伺っております。

それから、スケジュールがいつごろ明らかになるのかということですが、開発許可後に計画の詳細な内容やスケジュールが明らかになりまして、順調にいけば、先ほどお話ししたように、25年度当初にそれがとれるだろうということでございます。

それから、千葉市との今後のかかわり方ということですが、道路や公園などの公共施設に関する協議は関係部署で行っていて、それで開発許可となります。開発の完了後は、建築確認や地区計画の届け出という形でかかわってまいります。以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。上薗宅地課長お願いします。

【宅地課長】　補足説明させていただきます。

まず、所有状況ですけれども、先ほどご説明したのは提案の時点の24年５月の時点ですが、この土地については、国土法の届け出、本来、国土法については情報公開しない内容でしたけれども、提案者から同意を得ていますので、先ほどの26名中の25名については、仮契約を含め、ほぼ契約済みです。あと、１名につきましては鋭意努力しています。それから、先ほどのスケジュールに関して、この都市計画の決定をしましたが、都市計画法33条の技術基準、工事能力とか資金能力とか、いろいろ開発に関する技術基準の審査をし、3.6ヘクタールの農地もありますから、農転の許可と同時に許可するつもりでございます。

なお、１名の同意または売買が終わらないうちには、開発許可はいたしません。以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　地権者の意向の状況というのは、鋭意努力するというふうなお話がありました。

非常に大規模な場所であるというふうなことですので、周辺の道路ですとか、それから今後もその開発に伴う不安の材料というのは考えられるんじゃないかと思います。工事の予定期間も３年ぐらいかかるということですけれども、工事期間中に、もちろん樹木を伐採して、運搬したりとか、重機や大型トラックや車両の往来とか、近隣の騒音だとか土ぼこり、振動等と考えられる影響というのはすごくあると思うんですけれども、特にこの周辺の住民の方の了解だとか納得というようなところは、どうなのかというのがすごく気になるのと、それからこれから開発ということになれば、もちろん地元住民の方への説明となると思うんですけれども、この場だけで、大変大きな協議ですので、審議して、十分であるというふうに判断するのはいいのかと思います。

特に、地元の住民だとか近隣への詳細な説明、それから１名、納得がいかないうちには、開発しないというふうなことを伺って、先ほどお答えいただいたんですが、十分に説明して、理解がないと、大きな開発は、後々、問題が起こらないということも限らないので、慎重に対応することが必要なんじゃないかなというふうに思います。

一つ伺いたいんですが、例えば審議会として、この案件を継続して、次回の審議会で再度検討するというふうなことが可能なのかどうか、１点伺いたいと思います。25年当初から28年までかけて行う工事ということなので、急ぐ案件なのかなというのと、それから地区計画がもしここで審議されて認められるということになると、担当は、もちろんここの都市計画から外れて、道路だとか公園だとか、先ほど宅地課さんにお答えいただきましたけど、担当は宅地課のほうに移ると思うんです。その後は、外部の審査ということはないよということを聞いていましたので、地図を見ても、搬入、搬出は、多分１カ所、あそこだけだというふうに思いますし、近くには高齢者の施設だとか病院もあったりするので、住民にとってみれば、土地の計画と、それから開発、行政的に言えば、救いはあるのかもしれませんが、同じように受けとめされるのかなというふうに思いますので、詳細を明らかにしていただいて、決定は次回の審議会でどうかなということも提案させていただきたいなと思います。

【榛澤会長】　上薗宅地課長お願いします。

【宅地課長】　先ほど都市計画の提案は24年５月というお話をさせていただきましたが、宅地課にこのような開発をしたいとの事前協議の申請は、20年６月25日、要するに４年前から、このような計画で、道路とか下水とか水道とか、いろいろな公共施設関係がありまして、千葉県公安委員会に対しても協議がありますので、詳細な内容の協議自体は20年６月25日から開始しております。地元のほうにも、20年６月25日の回答をもって、こういう地区計画の決定をされ

た場合については、こういう計画になると事業者から説明するようにお話をしております。あと、１名の方のお話につきましては、いろいろご事情があると思いますけれども、私のほうに来れば、この開発行為について説明するというふうに、提案者ほうにも説明しておりますし、また先ほども言いましたように、１名の方の同意がない場合については、開発許可しないということにしております。以上です。

【都市部技監兼まちづくり推進課長】　少し補足させていただきますけれども、今回のことは都市計画手続を踏まえて行っておりまして、このご説明についても、24年５月には、５町会に対して説明して反対意見は出ておりません。今、１名の方も、特段反対という形で、意見を出しているわけではございませんので、今回の審議会でご結論いただきたいと考えております。

【榛澤会長】　他に事務局でご説明はありますか。

　では、今の盛田委員のほうから、審査保留という提案で、次回の都計審についてということなのですが、これにつきまして、委員の皆様にご意見を伺いたいと思いますが。佐々木委員どうぞ。

【佐々木委員】　佐々木でございますが、その前に一つだけ確認しておきたいんですが、特に今回、611戸、1,780名という大変大きな世帯で、この地に良好な住宅地が形成できるということは大変喜ばしいことでありますし、ぜひできる限り早期の完成が待たれるところでありますけれども、ただ先ほど盛田委員も指摘いたしておりますとおり、非常にこの土地が、ボトムというか、計画の中で、それで道路が、１本、出入り口が、それぞれこの広い中では２カ所しかないというところがあって、その辺が、アクセスの点では気になることもありましたが、先ほどのお答えでよくわかりました。

　それから、地震とかこれからの災害に、どう発生に対応できるかということは非常に大事な点だと思うんですけれども、この辺は、先ほどの公園の避難場所等々だけのお話がございましたが、１点だけ、いわば地震・震災等発生時の場合のいわゆる宅地造成状況から見て、何かさらに充実を計画の中に盛り込むとか、そんな点が、市のほうとして、所管として何かあれば、参考までに伺っておきたいと思いますが、いかがでしょうか。

【榛澤会長】　上薗宅地課長お願いします。

【宅地課長】　まず、安全の観点から、下のほうの緑地ですけれども、これについては宅地造成として、ほとんどいじらず、現況のままです。ただ、病気の木については切る。それについては、千葉県の自然環境保全条例に基づいて、千葉県と事業者の間で協定締結を行う予定です。

　それから、紫の土地ですが、これについては、事業者から保育所用地として無償で提供して

いただくことになっております。ただ、これにつきましては、住宅が張りついたときに必要になると思いますから、その間は、宅地課と事業者が、今、話し合っているんですけれども、災害時に対して協力していただくようにしております。ですから、あそこの大きな提供公園だけではなくて、この土地も、この事業が、保育所用地として必要になるまでは、災害時として利用できる様に、覚書を結ぶ予定でございます。以上です。

【佐々木委員】　わかりました。

【榛澤会長】　佐々木委員、よろしいですか。

【佐々木委員】　大丈夫です。

【都市部技監兼まちづくり推進課長】　補足なんですが、先ほどもご説明した生け垣ですが、ブロックとか、そういうものがないので、中を通行したりするときに、子どもが、その下敷きになったりすることがないだろうというのが一つあるのと、それから地区内幹線は12メートルだけなんですけれども、ほかには道路が、現時点では４メートル未満のものもあるんですけれども、周縁にある道路については、極力広くとるようにこれから指導してまいりたいと思っております。

【榛澤会長】　佐々木委員どうぞ。

【佐々木委員】　ありがとうございました。心配な点は、今のお答えでおおよそ理解ができましたし、これまで、かなり長期にわたって、研究、検討もなされて、そしてまた地権者並びに地元の町内会等、地元の皆さんにも大変理解していただく活動も、大変丁寧にやってこられたのかなと、そんなことからいたしますと、この良好な住宅地を形成していかれるということでの点では、問題はないのではないかと、そういう意味では、盛田委員からもお話がありましたけれども、これからいろいろな意味で、内容面で充実させるということでの課題はあったにしても、基本的な点で、今回のこの都市計画地区計画の決定については、何ら問題はないのではないか。したがって、あえて次回に延ばす必要はないのではないかと、そんな見解を持つものだけということで、意見を申し上げておきます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。北原委員どうぞ。

【北原委員】　今の佐々木委員さんの点に若干関連するのですが、敷地の西側のほうに狭い谷津が入っています。この５ページの地図を見ると入っているんですが、それなりの深そうな谷津で、今の平面図を見ると、そういった谷津の地形が特に公表されているような宅地や道路パターンにはなっていないんですが、余り何か盛り土にして、平らにしちゃうような造成が、地震時なんかを考えるといいのかどうかということもあるので、それは、今後、市のほうで、十

分に現地の土地の状況を見ながら指導していただけるといいなというふうに思います。

あと、敷地の規模とか宅地の規模とか緑地のとり方とかは、なかなか良好な住宅地になりそうだなと思いますので、全般としてはいいのではないかなと思います。

【榛澤会長】　今のは意見でよろしいですね。

【北原委員】　はい。

【榛澤会長】　市原委員どうぞ。

【市原委員】　まちづくりという観点から、災害時、先ほどご質問なされたとおり、災害時だとか緊急時の対応として、ここの開発地域から、既存の道路へ、２方向の避難であるとか２方向の緊急車のアクセスというのは必須ではないかと思いますけれど、その辺についてもうちょっと具体的な説明をしていただけますでしょうか。

【榛澤会長】　森田都市部技監兼まちづくり推進課長お願いします。道路の図面があるようですので参考に。

【都市部技監兼まちづくり推進課長】　先ほど佐々木委員のところでご説明させていただきましたように、地区内幹線としては12メートルのものが一つなんですが、６カ所、地区内からアクセスする道路がございます。その道路について、若干、先ほどご説明したように４メートル未満のものも多いんですが、そういう道路の４メートル未満のものにつきましても、地区に隣接するところ等含めて、幅員を確保するようにして、今後そういう災害時に備えられるように指導してまいりたいと思っております。以上です。

【榛澤会長】　市原委員どうぞ。

【市原委員】　幹線道路が結ばれている西側の道路の現況というのは、どのくらいの幅員があるんでしょうか。

【榛澤会長】　森田都市部技監兼まちづくり推進課長お願いします。

【都市部技監兼まちづくり推進課長】　市側の道路は、4.8から20メートルということで、幅員はまちまちですね。

【榛澤会長】　私から言わせていただければ、これは一応提案なんですね。ですから、皆さん方が今ご心配しているようなことも書かせていただくということであれば、今、市原委員がおっしゃったこともそれなりに対応していただけるんじゃないかなと思います。

審査保留という提案に賛同される委員はおりますか。いないようですので、採決したいと思いますが、よろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

では、第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（高田町地区）に関しまして、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。賛成多数ということですので、原案のとおり可決いたします。

続きまして、第３号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（おゆみ野５丁目地区）と第４号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（おゆみ野中央９丁目地区）を事務局より、続けて説明をお願いします。両議案ともおゆみ野のまちづくりで同じですので、一括説明させていただきます。

よろしくお願いします。

【都市計画課長】　これから説明させていただきます第３号議案及び第４号議案の区域につきましては、いずれも都市再生機構が施行いたしました東南部土地区画整理事業により造成されました区域内の土地で、都市再生機構により低層住宅地としての土地の利用方針が掲げられている区域でございます。地区計画による制限内容が２地区とも同じ内容となりましたので、第３号議案を説明した後、続けて第４号議案についても説明させていただきます。

初めに、第３号議案、おゆみ野５丁目地区地区計画について説明させていただきます。

スクリーンをごらんください。

千葉都市計画地区計画の決定、千葉市決定。都市計画おゆみ野５丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称、おゆみ野５丁目地区地区計画。位置、千葉市緑区おゆみ野５丁目の一部。面積、約2.5ヘクタールでございます。

位置でございます。議案書４ページと同じものを映しております。

画面中央、赤く囲われた部分が地区計画の決定を予定している区域になります。ＪＲ鎌取駅と誉田駅のほぼ中間、おゆみ野地区の東部に位置し、用途地域は第一種中高層住居専用地域となっております。

こちらは計画図になります。議案書５ページと同じものを映させていただいております。

赤く囲われた部分が地区計画の決定を予定している区域となり、水色で示した部分がまちづくりの具体的な内容を定める地区整備計画区域となります。

地区の周辺状況でございますが、地区南西側にはおゆみ野なつのみち公園が整備されており、周辺は低層住宅地が形成されております。

今回、地区計画が導入されることとなった背景についてでございます。本地区は、土地区画整理事業により小学校用地として造成されましたが、少子化等の社会情勢の変化を踏まえた公益施設用地の見直しが行われ、住宅用地として利用されることとなった背景・経緯がございます。現在、民間業者により開発行為が行われており、公共施設の整備とともに、周辺の土地利用と調和した低層の戸建て住宅用地が整備されることとなっております。

続きまして、地区計画を決定しようとする区域の周辺状況や、現在の地区内部の状況を写真でご紹介いたします。

こちらは、地区の西側から地区内部を撮影した様子でございます。

続いて、地区南東部からの地区内部の様子でございます。ごらんのように、現在では、部分的ではございますが、土地の造成作業が完了しております。

続いて、地区周辺の様子ですが、こちらはおゆみ野なつのみち公園へ続く歩行者専用道路の様子でございます。

こちらは地区南西側の住宅地の様子でございます。

こちらは地区の東側の住宅地の様子でございます。ごらんいただきましたように、周辺には低層の戸建て住宅やアパートなどが建ち並んでおります。

こちらは参考図面となりますが、開発許可を受けた際の土地利用計画図になります。開発により、戸建て住宅が112戸、幅員６メートルの区画道路、幅員４メートルの歩行者専用道路が整備される計画となっております。

それでは、地区計画の内容についてご説明させていただきます。議案書では１ページの内容となります。

地区計画の目標といたしましては、地区計画を導入することにより、周辺環境と調和した緑豊かな低層住宅地の形成を誘導し、美しい街並み、安全・安心、環境との共生が充足される良好な居住環境の形成を目標といたします。

次に、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」でございます。本地区では、「土地利用に関する方針」「公共施設の整備に関する方針」「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。

ごらんいただいておりますのは「土地利用に関する方針」となります。周辺環境と調和した緑豊かな美しい街並みを有する低層住宅地としての土地利用を図ることを方針に掲げております。

こちらは「公共施設の整備に関する方針」でございます。開発行為により整備された公共施

設について、その機能が損なわれないように、維持及び保全を図ることを方針としております。

「建築物その他の工作物の整備の方針」といたしましては、低層住宅地にふさわしい居住環境を誘導するため、建築物等の用途の制限や建築物の容積率の最高限度など、８項目の制限を定めることとしております。

以上が「区域の整備・開発及び保全に関する方針」でございます。

続きまして、まちづくりの具体的な内容を定めました地区整備計画につきましてご説明いたします。

建築物の用途制限についてでございますが、本地区におきましては、一戸建ての住宅や、建築基準法施行令第130条の３で定める一戸建ての住宅で、事務所や店舗等を兼ねる兼用住宅以外の用途の建築物を制限いたします。また、自動車車庫の用途に供する工作物の築造もあわせて制限いたします。

続きまして、「容積率の最高限度」でございます。本地区におきましては、現在200％の容積率が指定されておりますが、低層住宅地としての良好な環境を保護するため、第一種低層住居専用地域並みに制限し、10分の10、つまり100％としております。「建蔽率の最高限度」につきましても、容積率の最高限度と同様に、第一種低層住居専用地域並みに制限をかけ、10分の５、つまり50％としております。「敷地面積の最低限度」については、敷地の細分化を防止し、ゆとりと潤いのある良好な居住環境を形成するため、敷地面積の最低限度を165平方メートルとしております。

「壁面の位置の制限」ですが、道路境界線までの距離を１メートル以上、隣地境界線までの距離を0.8メートル以上としております。「建築物の高さの最高限度」は、低層住宅地としての環境を保護するため、10メートルとしております。

「建築物の形態または意匠の制限」については、建築物の屋根及び外壁またはこれにかわる柱の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ちつきのある色調を採用するとともに、建築物に附属する自動車車庫は、外壁を有してはならないこととしております。「垣または柵の構造の制限」ですが、生け垣または透視可能なフェンスなどとし、コンクリートづくり等の場合には、高さは0.6メートル以下とする制限を設けております。

最後に、地区計画を決定する理由ですが、「周辺環境と調和した良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を誘導し、これを維持及び保全するため、地区計画を決定する」でございます。

第３号議案の説明は以上となります。

引き続き、第４号議案　おゆみ野中央９丁目地区地区計画について説明させていただきます。

スクリーンのほうをごらんいただきたいと思います。

千葉都市計画地区計画の決定、千葉市決定。計画地区おゆみ野中央９丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称、おゆみ野中央９丁目地区地区計画。位置、千葉市緑区おゆみ野中央９丁目の一部。面積、約2.7ヘクタールでございます。

位置図でございます。議案書では４ページとなります。

画面中央、赤く囲われた部分が地区計画の決定を予定している区域になります。おゆみ野の東南部に位置し、用途地域は第一種中高層住居専用地域となっております。先ほどご説明いたしましたおゆみ野５丁目地区から南西に約１キロメートルに位置しております。

こちらは計画図になります。議案書５ページと同じものをスクリーンに映しております。

赤く囲われた部分が地区計画の決定を予定している区域となり、水色で示した部分が地区整備計画区域となります。

地区東側には、地区に隣接する形でおゆみ野だいだいぶし公園が、地区の南西側には、おゆみ野あきのみち公園が整備されております。また、地区南側の幹線道路沿いには、中小規模の店舗が立地しており、地区を取り巻く形で、低層住宅地が形成されているほか、千葉県農林総合研究センターが立地しております。

今回、地区計画が導入されることとなった背景についてでございますが、本地区は、土地区画整理事業により集合住宅用地として造成されましたが、社会情勢の変化などの影響を受け、土地利用計画に基づく土地利用が進まず、その利活用が大きな課題となっておりました。このような中、土地所有者の都市再生機構では、改めて土地利用を見直し、公共施設の整備とともに、周辺の土地利用と調和した低層住宅の建築を行うこととしたという背景・経緯がございます。

続きまして、地区計画決定しようとする区域周辺の状況を写真で紹介いたします。

こちらは北側から地区内部を撮影した様子でございます。

こちらは南側から地区内部を撮影した様子でございます。ごらんいただいておりますように、撮影時、１月29日には区域内の造成工事はまだ行われておりませんでしたが、現時点、２月７日では、雑草の除去など、造成工事へ向けた作業が行われているとのことでございます。

こちらは地区に隣接しておりますだいだいぶし公園でございます。

こちらは地区南側に立地しております商業施設の様子でございます。中小規模の店舗が立ち並んでいます。

こちらは地区周辺の住宅地の様子でございます。低層の戸建て住宅が建ち並んでおります。

周辺状況のご紹介は以上になります。

こちらは、参考図面となりますが、開発の土地利用計画図になります。開発行為により、戸建て住宅117戸、幅員６メートルの区画道路、幅員４メートルの歩行者専用道路が整備される予定となっております。

続きまして、地区計画の内容の説明でございますが、第３号議案と同一の内容となっておりますので、詳しい説明は割愛させていただきたいと思います。

地区計画で定める項目は、おゆみ野５丁目地区と同様に、「地区計画の目標」「土地利用に関する方針」「公共施設の整備に関する方針」「建築物その他工作物の整備方針」、そして地区整備計画の「建築物等の用途制限」「建築物の容積率の最高限度」「建築物の建蔽率の最高限度」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物の高さの最高限度」「建築物の形態または意匠の制限」「垣または柵の構造の制限」となっております。

最後に、地区計画を決定する理由でございますが、「周辺環境と調和した良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を誘導し、これを維持及び保全するため、地区計画を決定する」でございます。

以上で、第３号議案及び第４号議案の説明を終わります。

なお、両議案とも、平成24年12月３日から17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。

今、事務局からご説明がございましたように、この両議案につきましては、都市計画法第17条、都市計画の案の縦覧ということで、２週間というのが決められておりまして、これに従ってやりましたということでございます。その間、意見もございませんでした。

今の説明に対しまして、ご質問、ご意見はございますか。

盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　両方とも低層住宅地の利用ということで、先ほどの３号議案の112戸で、４号議案は117戸という説明があったんですが、人口が何人ぐらいになるのか、人口がどれぐらいふえるというのを見込んでいるのか、一つ伺います。

それと、おゆみ野地区の人口、当初の予定と比較して何人ぐらいになるのかというのと、それから今後の人口の推移をどのくらいと見込んでいるのか、お尋ねします。

それと、あと現地を見てきたんですが、５丁目地区、もう宅地造成中のところは、奥にある

建物、この資料によると千葉県文化財センターというふうになっているんですが、建物がまだ残っていたので、この先の取り壊しの時期だとか計画がわかっていればお示しいただきたいのと、それから９丁目のほうは、草を刈っているということで、刈り始めたところだったんですが、大分、段差がある土地だなというふうに思ったんです。雨水だとか排水だとか、その点で下のほうに影響があるのかどうか、開発においての注意点などがあるのか、あればお示しいただければと思います。以上です。

【榛澤会長】　森田都市部技監兼まちづくり推進課長お願いします。

【都市部技監兼まちづくり推進課長】　まず、低層住宅の戸数、どのくらい人口を見込んでいるのかということですので、おゆみ野の１世帯当たりの平均の人数が2.74人ということで、それを掛け算すると、おゆみ野５丁目では112戸が307人、それから中央９丁目のほうが320人というふうになります。

それから、当初予定の人口と比較して、おゆみ野全体でどういうふうになるのかということでございますが、おゆみ野地区は、当初、区画整理事業では、約８万人の人口というふうに見込んでございました。その後、平成13年には３万3,248人、それから平成18年には４万1,456人ということで、新しいと23年度末というところなんですが、４万6,997人、約４万7,000人ということになってございます。今後、残された計画も少ないんですけれども、そこが全て戸建てということで供給された場合に、恐らく５万人程度になるのではないかというふうに見ております。

それから、５丁目のほうの敷地にあるのは、千葉県文化財センターが使っていた建物でございますが、この取り壊しは、25年の５月ごろに、ここは第２工区というところになっているんですが、ここが、着工されるのが７月ですので、その前に取り壊されるということでございます。

それから、９丁目のところについては、段差がかなりあるということですが、実際にこの段差は９メートルほどございます。盛り土、切り土などの造成行為や擁壁の構造というのは、開発許可申請の中で審査してございまして、擁壁も５メートル、やや高い擁壁があるんですが、構造についても、その他の排水等についても、特に問題になるようなことはございません。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございます。盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　人口のほうが、８万人と見込んでいたところ、大体、今後、含めても５万人ぐらいになるんじゃないかということでしたので、余り人数はふえないということだったと思う

んですが、５丁目のほうは小学校用地としての計画ということでしたので、前回のときも中学校用地の案件はありましたけど、それぞれ５丁目と９丁目の学区がどこで、それからこの307人、320人が全て子育て世代ということではないと思いますが、その人たちが入居してきたときに、それぞれの小・中学校が、過密になるということがないのかどうか、お尋ねしたいと思います。

【榛澤会長】　森田都市部技監兼まちづくり推進課長お願いします。

【都市部技監兼まちづくり推進課長】　おゆみ野５丁目のことで、地図を出してもらえますか。地区に対して、小谷小学校というのが西側1.8キロでございます。それから、泉谷中学校が2.6キロでございます。

それから、中央９丁目地区のところですけれども、こちらにつきましては、金沢小学校が西側約1.1キロ、それからおゆみ野南中学校が同じく西側0.8キロということでございます。

先ほどお話ししましたように、各地区とも300人程度の人口増なので、児童数で30人、生徒数で言うと13人から14人ということでございますので、教育委員会のほうでは、今の現存する６小学校、３中学校体制ということで対応可能だというふうに聞いております。

【榛澤会長】　盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　意見だけ、子どもたちの過密な状況になるということはないということはわかりました。今回は、ＵＲが持っていた土地の使い道を変えるというふうなことだと思うんですが、今後、公共の用地であるということから考えれば、ここに限らないんでしょうけれども、当初の目的はなくなったということで、例えば民間に売却して宅地化を進めるという方法が一番いいのかどうかということは、今後、考える必要はあるのかなというふうに思います。例えば、地域の住民の意見を聞くことはもう一度するとか、それからまちづくりの観点で、開発だとか土地利用を考えることは重要かなと思いますので、公共の土地ということをもう少し大事に、いかに住民の暮らしに生かしていくか。

例えば、子どもたちの心配はないけれども、高齢化したときの住民の皆さんの要望はどうなのかということなども、今後の課題であるのではないかというふうに思いますので、一言、意見として述べておきたいと思います。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

他にございませんでしたら、ここで採決してよろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】　採決は１議案ずつとさせていただきます。

第３号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（おゆみ野５丁目地区）に賛成の方、挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　全員賛成でございますので、原案のとおり可決いたします。

続きまして、第４号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（おゆみ野中央９丁目地区）に賛成の方、挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　全員賛成でございますので、原案のとおり可決いたします。

ここで、10分ほど休憩をとらせていただきたいと思います。

次は、副市長さんがおっしゃっていた報告事項になります。

午後　２時２４分　休憩

午後　２時３６分　再開

【榛澤会長】　40分という話でしたけれども、委員の先生方が全員そろいましたので、始めてよろしいですか。

では、その他ということで、報告をこれからさせていただきます。

まず、その他のところですが、「千葉都市計画高度地区の変更」及び「千葉市都市計画道路の見直し」につきまして、審議会の委員の皆様方にご報告をまず聞いていただいて、それで進めていきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

では、まず千葉都市計画高度地区の変更につきまして、事務局からよろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　都市計画課長の小林でございます。

高度地区の見直しに関しましては、前回の審議会で変更素案について説明させていただくとともに、その素案をもって、都市計画変更の手続を開始する旨のご報告をさせていただいたところでございます。本日は、その後の状況につきまして、この場をお借りいたしまして説明させていただくものでございます。

まず、素案の概要について、いま一度ご説明させていただきたいと思います。

スクリーンをご覧ください。

このたびの高度地区の変更でございますが、市街地の住環境の維持及び秩序ある街並みの形成を目指し、現在、高度地区を指定しております住居系用途地域を対象に、現在の高度地区の北側斜線制限に加え、建築物の高さの上限値、20メートル、31メートルを定めるものでござい

ます。

具体的には、赤線で示しました国道14号、357号、16号を境とし、内陸部側のオレンジ色で示しました地域については20メートル、臨海部側の紫色で示しました地域については31メートルを建築物の高さの最高限度とするものでございます。

この最高高さ制限の導入に当たりましては、一律に高層建築物を制限するのではなく、「適用の除外」や「認定」などの特例を設けております。まず、「適用の除外」ですが、制限高さを超えている既存の建築物や工事中のもの、新たに不適格部分を生じさせない増築等、認定を受けた耐震改修、地区計画等に適合しているもの、これらについては最高高さ制限の対象外としております。

次に、「認定による特例」についてですが、意見募集の結果を踏まえ、既存の分譲マンションやその他の建築物の建替えなどに配慮し、次の３項目を規定しております。既存の分譲マンションの再生、再生とは、建替えや増築、大規模の修繕などを指します。最高高さ制限を超えている建築物の現状の高さまでの建替え、最高高さ制限を超えている建築物への階段等の増築、これらにつきましては、既にお住まいの方などへの配慮として、特例として扱うこととするものでございます。

以上が素案の概要でございます。

この素案につきましては、平成22年９月と平成23年12月の２回の市民意見募集と、平成23年２月の第32回都市計画審議会でのご意見を踏まえ、本市にお住まいの方々が、新たなルールにより不安を抱かないよう、また安心して暮らしていただけるよう、修正を加え、作成したものでございます。

それでは、前回の都市計画審議会以降の現在までの経過につきましてご説明させていただきます。

この素案につきましては、昨年12月１日に素案説明会を開催したところでございます。11名の方の参加がございました。その後、12月３日から１月11日までの約１カ月間、素案の縦覧を行いましたところ、この期間中に６名の方から公述の申し出がございました。このため、１月26日に公聴会を開催したところでございます。

それでは、ここで公述人の方々からの主な公述内容につきましてご紹介させていただきます。

お手元に配付いたしました参考資料は、公述人ごとに、公述の要旨をまとめたものでございますが、意見の内容は重複する部分もございますので、本日は意見の種類ごとに整理したものをスクリーンでご説明いたしたいと思います。

なお、公述いただきました内容に対します市の見解につきましては、現在、取りまとめておりますが、公述された内容は、これまでの２度にわたる意見募集時に同様の趣旨のご意見をいただいておりますので、本日はその際に公表した市の考え方とともにご紹介させていただきます。

それでは、スクリーンをご覧ください。

公述の要旨としましては、大きく分けて次の５つの内容がございました。１、財産権に関して、２、建替えに関して、３、制限内容に関して、４、地区計画に関して、５、情報の提供方法や進め方に関してです。まず「財産権に関して」ですが、最高高さ制限により、土地活用の権利が制限され、土地の評価が下がり、財産権の侵害になる。最高高さ制限自体が、マンションの建替えを制限することとなり、マンションの老朽化を促進し、そこに住む住民の財産権を奪うものであるとのご意見がございました。不動産の価格は、社会情勢の変動によるところが大きく、今回の規制が価格の下落に直接的につながるかどうかの判断は非常に困難であり、千葉市といたしましても、最近、高さ制限を行った他都市への聞き取りは行いましたが、最高高さ制限の導入による価格への直接的な影響を確認することはできませんでした。

続きまして、「建替えに関して」ですが、マンション建替えの検討中であるが、高さ制限がネックとなり、マンションの建替えができなくなるおそれがある。建替えの特例は、前回の検討案に戻し、「最初の建替えに限るとすべきである」とのご意見がございました。

これまでの意見募集において、分譲マンションにお住まいの皆様方などにより、将来の建替えに対する不安から、多くの同様のご意見いただきましたことを踏まえ、分譲マンションの再生に対しましては、建替え回数や敷地規模の制限を行わず、最高高さ制限を超えることができるよう、素案を作成したところでございます。

続きまして、「制限内容に関して」ですが、工業系、商業系用途地域にも最高高さ制限をする必要がある。用途の実情に応じて、15メートル高さ制限を設けるなど、きめ細かく最高高さ制限をする必要がある。幕張ベイタウン地区にも、最高高さ制限を設け、住環境を守るべきである。最高高さ制限がないほうが、まとまった空地を確保することができることなどから、隣接地への圧迫感が軽減される可能性がある」とのご意見がございました。

市といたしましては、今回の高度地区の変更は、高層建築物の建築に伴う住環境問題に関する請願や陳情が採択されていることを踏まえ、高度地区の指定目的から特に高度利用は想定していない容積率200％の住居系用途地域を対象に、最高高さ制限を導入するものであり、よりきめ細かな高さ制限を望まれる場合は、地区計画の導入により対応していただくものと考えて

おります。

続きまして、「地区計画に関して」ですが、きめ細かな高さ制限は、地区計画による必要があるとのことだが、地域の合意形成が困難であり、無理があるとのご意見がございました。地区計画の活用に当たりましては、技術的サポートが求められますので、市といたしましても、個別に皆様と検討させていただくとともに、専門家の活用等の技術的支援を行うことを考えております。

最後に、「情報の提供方法や進め方に関して」ですが、高度地区変更に関する市民への周知や現況建物の調査状況に関する情報提供が不十分である。都市計画審議会で十分議論されることを望むとのご意見がございました。市といたしましては、これまで２度にわたる高度地区見直しの説明会及び意見募集を実施するに当たり、ホームページや市政だよりによる周知のほかに、市内の800を超える分譲マンション管理組合や報道機関に情報提供し、周知に努めてまいりました。今後も市民の皆様への周知に努めてまいりたいと考えております。

以上が公述の要旨でございます。

最後に、今後の予定でございますが、公述の内容を参考といたしまして、都市計画の案を作成し、３月15日から３月29日までの２週間、案の縦覧を行います。この縦覧期間内に、本日ご紹介いたしました公述の要旨と、それに対する市の見解について公表いたします。この縦覧期間におきましても、案に対する意見書を提出することができます。その後、平成25年度の最初の都市計画審議会におきましてご審議を賜り、都市計画変更の決定・告示と進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。報告事項の説明は以上でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

まず、報告事項の千葉都市計画高度地区の変更についての説明です。先ほどご説明がありましたように、縦覧期間は３月15日から３月29日間の２週間です。また、今後これらの公述の意見も踏まえた計画を入れて、お出しになるということでございます。この間においても意見書は提出できます、こういうご説明でございました。

泉委員どうぞ。

【泉委員】　いろいろ聞いてみますと、経過があるようですので、今さら言うのは恥ずかしい感じもするんですが、感覚的に言うと、海側の地盤が弱く、景観や、見晴らしどころ、安全性等を考えると、海岸沿いは31メートルで、内陸のほうが20メートルというのは、なかなか納得がいかないんですよね。シカゴのレイク・ショア・ドライブとか、そういう見晴らしのいいところを売りにしたマンションなんかもあることはあるんですけれども、どうもなかなか納得が

いかないので、そこのあたりで、高度地区をかける意味みたいな話は丁寧にご説明していただくように、私のほうからはお願いしておきたいと思います。

それから、感覚的に言いますと、僕らがつくる建物で、20メートルといったら６階ですね。31メートルで11階になるんですが、我々の判断で言うと、５階と６階の境目というのは、エレベーターをつけるかどうかの判断でも使うんですよね。そういうことからいいますと、20メートルの意味というのがはっきりわからなくて、31メートルというのは、昔、百尺という考えがあって、それが31メートルの高度の高さを決める一つの目安になったんですけれども、道路設計では延焼防止の意味もあってやっているんですが、その意味がはっきりわからない場合、20メートル、31メートル、余り根拠がないと思うんです。その感覚的なものに対して、内陸部が20メートルで、海岸部は31メートル、しかも地盤的に問題があるという話で、今さら言うのも恥ずかしいんですが、説得性がないので、そのあたりを十分説明できるように、この次はよろしくお願いしたいと思います。意見でございます。

【榛澤会長】　意見ということでよろしいですね。小松﨑委員どうぞ。

【小松崎委員】　すみません、先ほどいろいろな公述のご意見がありまして、財産権への懸念という部分で、他市とかを調べて、土地の下落の財産価値に関して関連性がないと結論づけるのは、私は非常に危険だと思います。これは、恐らく法の趣旨としては、多少なりとも制限はかけて、その危険に対する制限をかけるけれども、それによってさらに環境を維持するという目的があるんじゃないかと思いますので、今のような言い方だと非常に誤解を与えるんじゃないかと思います。

それから、私ども、これは、何度か案とか素案も何度も出て、そのたびにご意見いただいて、我々も意見を言いましたし、市民の方からもたくさん意見がこのように来ていますけど、やはり本当に細やかにすべきですが、いろいろな事情から、今、31メートルとか20メートルというのは大ざっぱなものでございますので、それをこれは第一段階として、しかとその後、細かく、きめ細やかな対応ができるようなものしていくべきだというご意見だけは申し上げておきます。

【榛澤会長】　意見ということでよろしいですね。

他にございませんでしたら、次の千葉都市計画道路の見直しについて、事務局から、ご説明、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　報告事項の２つ目といたしまして、都市計画道路の見直しの検討状況につきましてご報告させていただきます。

お手元には、「都市計画道路の見直し素案」と書かれましたＡ４判資料と、「都市計画道路

の見直し素案に対する意見募集結果」と書かれました同じくＡ４判資料の２つの資料をお配りさせていただいておりますが、本日は前方のスクリーンで説明させていただきます。

スクリーンをごらんいただきたいと思います。

初めに、都市計画道路の見直しの背景について説明させていただきます。

本市におきましては、151路線、延長約402キロメートルの都市計画道路が決定されており、このうち約７割の整備が完了しているところでございます。しかしながら、未着手路線の多くは、都市計画決定後20年以上を経過しており、計画区域内での建築制限が長期に及んでいるところでございます。

また、今後の人口減少や少子高齢化といった社会情勢の変化並びにこれに伴う自動車交通量の減少、さらにはこれまでの市街地の拡大を前提とした都市づくりから、多くの人々にとって暮らしやすいコンパクトな都市づくり、いわゆる集約型の都市構造への転換が求められているところでございます。こうした諸情勢を踏まえ、本市におきましても、長期未整備の道路につきまして、見直しを行うこととしたものでございます。

見直し検討の経過についてでございますが、平成18年２月に見直しの基本的な考え方にかかる市民意見募集、また７月には千葉市都市計画道路の見直しのガイドライン（案）についてのパブリックコメントを実施するなど、市民の皆様からのご意見をいただきながら、９月に都市計画道路の見直しのガイドラインを策定いたしたところでございます。このガイドラインは、都市計画道路の見直しの手順や対象路線の抽出方法、評価方法をまとめたものとなっており、これに基づき、具体的な検討を開始したところでございます。11月には、見直しの中間報告といたしまして、見直し検討の対象となる路線を公表させていただいたところでございます。

ここまでの内容につきましては、適時、当審議会へ報告させていただいたところでございます。

以降、ガイドラインに基づく見直し作業を進める中で、最新の交通実態調査結果を検討に反映させるとともに、ガイドラインによる検討とは別の視点を加えた検討をあわせて実施したところでございます。

具体的な見直し検討の流れについてですが、まずガイドラインによる検討では、それぞれの路線につきまして、放射・環状道路など、市域外や市内拠点を結ぶ広域的な役割の果たす道路は「骨格道路」とし、一定の地区の交通を担うような道路は「地区道路」として区分するとともに、平成20年に国及び首都圏関連自治体で実施いたしました交通実態調査の結果を踏まえた将来交通量推計、さらには既存道路による代替の可能性など、未着手道路の必要性について検

証いたしました。しかしながら、見直しのガイドラインの検証により必要性が確認された路線であっても、その整備には長期間を要することから、広域的な道路網や都市構造を支える道路であるか、部分的な道路改良で対応可能であるかなどの視点をもとに、整備優先度の高い路線を絞り込む検討を行ったところでございます。

このような２段階の検討を経まして、見直し素案を作成したところでございます。

それでは、素案の概要につきまして説明させていただきます。

素案では、未整備の都市計画道路、延長約96キロメートルにつきまして、計画存続、27路線、延長約59キロメートル、変更、１路線、延長約１キロメートル、廃止、35路線、延長約36キロメートルに区分いたしました。

ごらんいただいております図面は、見直し素案路線図でございます。

黒の実線は整備が完了したものでございます。

黒の点線は整備中のもので、これらは見直し検討の対象外となります。

これ以外に表示したものが未整備のものになりますが、緑の実線は計画を存続するもの、青の実線は、幕張町付近の１カ所のみでございますが、幅員を変更するものとなります。

廃止となるものは、２つに色分けしておりまして、赤は計画路線上あるいはその付近に現道がないもの、オレンジ色につきましては、計画路線上あるいはその付近に現道があるものをあらわしております。

このたびの素案の要点をまとめますと、１点目といたまして、未整備延長約96キロメートルの約４割を廃止いたします。本案のとおり廃止された場合には、将来的な負担が大幅に縮減されます。２点目として、本案のとおり見直しを行った場合でも、計画存続分の整備完了には、今後も長期間を要することとなります。ただし、廃止とした場合でも、現道の交差点改良や歩道設置など、既存道路の改良につきましては、これまでと同様、地元の方々の意見を踏まえ検討し、必要に応じ実施する考えでおります。また、計画存続となった路線に関しましては、財政的な制約等を踏まえつつ、最適な事業手法を選択するとともに、より事業効果の高いものなどから優先的に整備していく考えでおります。

以上が、見直し素案の概要並びに素案のとおり見直しを行った場合におきます廃止路線、存続路線に対します市の考え方でございます。

この素案につきましては、昨年12月３日から本年１月31日までの約２カ月間、市民意見募集を行いました。その結果、意見書の提出は22通ございました。いただいた意見につきましては、現在その取りまとめを行っている段階ですが、幾つかご紹介させていただきたいと思います。

素案全体に対する意見といたしまして、「都市計画は、30年、50年、100年の計画をし、完成させるものではないのか。長期間放置されている都市計画道路の見直しと事業費節減につながる素案について賛成する。計画道路が廃止されるのは、財政上、仕方がない。計画存続になっても、整備されるのがずっと先なら、かわりに既存道路の改良を行ってほしい」といったものが地元あるいは個人の方からございました。

また、廃止とされた中央区、花見川区の個別路線に対しましては、既存の道路が狭く、歩行者の安全が確保できていないことなどから、「存続を要望する」といった地元からの意見がございました。その他、都市計画道路の整備に対する意見といたしまして、「早期整備を要望する。優先度合いに応じて機動的に対応してほしい」といった意見がございました。

今後の予定でございます。

本日は、見直し素案を公表し、意見募集を行った結果の概要までご報告させていただきましたが、来月には、いただきました意見を取りまとめた結果は市民に公表したいと考えております。その後は、意見に対する市の考え方を取りまとめるとともに、見直しの原案作成に向け、関係者と協議を進めてまいります。その際には、改めて皆様方にご説明申し上げ、意見をいただきたいと考えております。

なお、原案がまとまり、市民の方々の合意が得られましたら、都市計画法の手続に入りまして、変更、廃止に係る都市計画決定へと進めていきたいと考えております。

以上で説明を終わりにさせていただきます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

皆さん方の手元に、この市民意見募集という都市計画道路見直しの素案、この中の説明でした。それから、もう一枚のＡ４のペーパーがありますが、これの説明でございました。

何かご発言がある方はどうぞよろしくお願いいたします。

今日は、報告ということでございますので、もし意見がございましたら、事務局のほうに、またそれぞれ意見をおっしゃっていただければありがたいと思います。

では、今回、準備いたしましたものは以上でございます。

では、長時間にわたりまして、どうもありがとうございました。では、司会のほうへお返しいたします。

【司会】　以上をもちまして、本日の都市計画審議会は閉会といたします。

長時間、お疲れさまでした。

午後　３時０２分　閉会