第５０回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時　　平成２９年１１月１３日（月）　午前１０時００分～１２時２２分

２　場　所　　千葉中央コミュニティセンター　６階ホール

３　出席者

（委　員）北原理雄会長、竹内惠智郎委員、諏訪園靖委員、松薗祐子委員、
伊藤康平委員、佐々木友樹委員、松坂吉則委員、小川智之委員、山本直史委員、
三須和夫委員、佐々木久昭委員、
河田守弘委員（代理 高山和征 千葉運輸支局長）、
泊宏委員（代理 八尾光洋 千葉国道事務所長）、
南昇委員（代理 杵渕賢二 千葉県警察本部交通規制課長）、
山崎和敏委員、宮田正夫委員、齋藤富貴子委員

（事務局）服部都市局長、小早川都市局次長、松本都市部長、大山都市計画課長、
桜田都市計画課長補佐、西本企業立地課長、高瀬企業立地課長補佐、
浜田建築指導課長、石出農政課長

４　議　題

第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定について＜ライフタウン稲毛地区＞
（千葉市決定）

第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について＜小仲台３丁目・４丁目地区＞
（千葉市決定）

第３号議案　千葉都市計画地区計画の変更について＜ちばリサーチパーク千葉地区＞
（千葉市決定）

第４号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について
（千葉市決定）

５　議事の概要

第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定について＜ライフタウン稲毛地区＞
（千葉市決定）

全員賛成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＜小仲台３丁目・４丁目地区＞

（千葉市決定）

全員賛成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変更について＜ちばリサーチパーク千葉地区＞

（千葉市決定）

全員賛成により原案のとおり可決された。

第４号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について

（千葉市決定）

全員賛成により原案のとおり可決された。

６　会議経過　　次項以降のとおり

午前１０時００分　開会

【司会】　定刻になりましたので、ただいまより第50回千葉市都市計画審議会を開会いたします。

私は、本日司会を務めさせていただきます都市計画課の太田と申します。よろしくお願いいたします。

本日ご出席いただいております委員は、23名中17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。

続きまして、関係行政機関の代理出席の方をご紹介いたします。

国土交通省関東運輸局長の代理で、千葉運輸支局支局長の高山和征様がご出席です。

【高山委員】　よろしくお願いします。

【司会】　国土交通省関東地方整備局長の代理で、千葉国道事務所所長の八尾光洋様がご出席です。

【八尾委員】　よろしくお願いします。

【司会】　千葉県警察本部交通部長の代理で、交通規制課課長の杵渕賢二様がご出席です。

【杵渕委員】　よろしくお願いします。

【司会】　以上でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、事務局を代表しまして、千葉市都市局長の服部よりご挨拶を申し上げます。

【服部都市局長】　都市局長の服部でございます。

本来でありますと、副市長の神谷がご挨拶をするところでございますが、本日は所用により欠席をいたしますので、私からご挨拶をさせていただきます。

委員の皆様におかれましては、ご多忙な中ご出席を賜わり、ありがとうございます。また、日ごろより市政全般にわたり、多大なるご支援、ご協力をいただき、この場をおかりして厚く御礼申し上げます。

国では人口減少と少子高齢化を背景に、平成26年８月に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画制度を創設しております。この計画ではコンパクトなまちづくりを進めるために居住機能を誘導する区域でありますとか、もしくは商業、医療、福祉といった施設を集積していこうとする区域を都市機能誘導区域に定め、施設の立地を誘導しようとするものでございます。

本市におきましても、新基本計画や都市計画マスタープランにおいて、コンパクトなまちづ

くりを目指すこととしており、昨年度より基礎的な調査を実施し、立地適正化計画の策定に向けて作業を進めているところであります。計画の内容がある程度まとまった段階で、委員の皆様のご意見を伺いたいと考えておりますので、その際はよろしくお願いを申し上げます。

さて、本日ご議論いただく案件は、地区計画にかかる３議案と、生産緑地地区にかかる１議案でございます。第１号議案のライフタウン稲毛地区と、第２号議案の小仲台３丁目・４丁目地区は、現在の良好な街並みの維持保全を図るため、地区計画を決定するものでございます。第３号議案のちばリサーチパーク千葉地区は、産業の振興をより一層図るため、地区計画における建築制限の一部を変更するものでございます。第４号議案は、生産緑地地区の変更を行うものでございます。よろしくご審議いただきたくお願い申し上げまして、私からの挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願いを申し上げます。

【司会】　続きまして、千葉市都市計画審議会の北原会長からご挨拶をお願いいたします。

【北原会長】　皆様、おはようございます。

大変お忙しい中、午前中からお集りいただきまして、ありがとうございます。また、市の関係課の皆様方もご苦労さまでございます。

先日、ＪＲ千葉駅の中だけではなく、２階から上が開業いたしました。足を運ばれた皆さんも多いかと思いますが、なかなか魅力的なお店がそろっています。民間の調査機関が調べたところでは、平日、休日ともに駅の中だけではなくて、周辺の人通りもかなりふえているということです。しかし、100メートルも行かないうちに人通りがぱたっとなくなってしまいます。秋が深まってかなり枯れ葉も落ちていますが、中央公園周辺に行きますと、旧千葉パルコの裏等では歩道に枯れ葉がたまって、わびしさが一層募っていくような状況でもあります。ビルが新しくなって、人がたくさん来るようになって、それが街なかにも波及していくように、これからさまざまな手立てを講じる必要があると思います。

そういう意味では、市民と行政が一体になった取り組みがこれまで以上に必要になってくるかと思います。

本日の議案ですが、先ほど局長さんからお話がありましたように、地区計画の決定が２件、変更が１件、そして生産緑地地区の変更が１件の計４件です。終了はおおむね12時を予定しております。限られた時間になりますが、ぜひ活発なご議論をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

【司会】　それでは次に、本日の資料を確認いたします。

事前にお送りさせていただきました資料として、議案書でございます。また、本日お配りしました資料は４点で、次第、席次表、委員名簿、審議会条例です。

本日の資料は合計５点でございます。不足している資料はございますでしょうか。

それでは、議事進行を北原会長にお願いいたします。

【北原会長】　それでは、議事進行役を務めさせていただきます。

まず初めに、本日の議事録署名人ですが、竹内委員と諏訪園委員にお願いいたします。よろしくお願いします。

また、傍聴の方は、お配りした注意事項をお守りいただき、審議会の円滑な進行にご協力のほどお願いいたします。

それでは、議事に入ります。

まず、第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定（ライフタウン稲毛地区）についてです。

事務局から説明をお願いします。

【大山都市計画課長】　都市計画課長の大山でございます。よろしくお願いいたします。座ってご説明させていただきます。

それでは第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定、ライフタウン稲毛地区地区計画について、位置、経緯、地区計画の内容、地区計画の決定理由の順番でご説明させていただきます。

初めに位置です。こちらの図は、ライフタウン稲毛地区の位置図でございます。本地区は画面の中央、千葉北インターチェンジから南に約1.5キロメートルに位置する赤色で囲まれた面積約1.9ヘクタールの区域でございます。

こちらは、地区の航空写真です。ご覧のように千葉北高校と国道16号に挟まれた区域となっております。

続きまして、経緯でございます。本地区は平成20年３月13日に更新されたライフタウン稲毛建築協定などにより、良好な低層住宅地としての住環境の維持及び保全が図られてきましたが、平成30年３月12日に建築協定の有効期限が満了するため、地元のライフタウン稲毛建築協定運営委員会において、将来にわたって良好な低層住宅地の住環境を維持及び保全する方法の検討が行われ、地区計画の決定等に関する要望書が提出されたものでございます。

次に、地区計画の内容について、ご説明いたします。お手元の第１号議案の議案書１ページをご覧ください。地区計画の名称は、ライフタウン稲毛地区地区計画。位置は千葉市稲毛区長沼町の一部。面積は約1.9ヘクタールでございます。地区計画の目標についてですが、緑豊かなゆとりある美しい街並み、安全・安心、環境との共生が充足される良好な住環境を維持及び

保全していくこととしております。

続きまして、区域の整備・開発及び保全に関する方針でございます。既に形成されている住環境が損なわれないよう、それぞれの個性を出しながらも統一感があり、植栽などによる緑豊かな美しい、ゆとりある良好な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。

こちらの図は、本地区の計画図でございます。地区計画の区域は建築協定と同様であり、赤色で囲われた区域でございます。

続きまして、建築物その他の工作物の整備の方針について、ご覧の６項目の制限を定めます。初めに建築物等の用途の制限についてですが、１　次に掲げるもの以外は建築してはならないものとして、（１）一戸建ての住宅、（２）２戸の長屋、（３）前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の５各号に掲げるものを除く）としており、これは建築物に附属する２階以上を自動車車庫とする建築物等は建築できないこととするものです。また、２として、自動車車庫の用途に供する工作物は築造してはならないこととしており、これは屋根のない機械式の自動車車庫を制限しております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、135平方メートルとしております。

続きまして、壁面の位置の制限につきましては、建築物（地階の部分を除く）の外壁またはこれにかわる柱の面から、隣地境界線までの距離は0.8メートル以上としております。ただし、自動車車庫、高さ2.3メートル未満、かつ床面積が４平方メートル未満の物置、その他これらに類する附属建築物につきましてはこの限りではございません。

次に、建築物の高さの最高限度につきましては９メートルで、地階を除く階層は２以下としております。

続きまして、建築物等の形態または意匠の制限は、建築物に附属する自動車車庫で、一戸建ての住宅及び２戸の長屋に附属する別棟のものについては外壁を有してはならないこととしております。

次に、垣またはさくの構造の制限につきましては、道路との境界部分に垣またはさくを設ける場合は、生垣または透明可能なフェンス、その他これらに類する構造としております。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0.6メートル以下のものはこの限りではございません。

以上が、地区計画の内容でございます。

最後に、地区計画の決定理由でございます。建築協定が有効期限を迎えることから、引き続き良好な低層住宅地の住環境を維持及び保全するために、地区計画を決定いたします。本案件

につきましては、９月15日から９月29日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はありませんでした。

以上が、第１号議案の内容でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【北原会長】　どうもご苦労さまでした。第１号議案の説明をしていただきましたが、ご質問、ご意見がございましたら、お願いします。

佐々木友樹委員。

【佐々木（友）委員】　２点ほど確認したいんですけれども、この地区の地区計画、ほかにない何か特徴というものはあるんでしょうかということと、あと地区計画への合意の状況について、確認したいです。

【北原会長】　２点、ご質問がありました。お願いします。

【大山都市計画課長】　まず１点目の地区計画の特徴でございますが、１戸建ての低層住宅を中心としております。また、別棟の駐車場には壁がない、開放的なゆとりある土地利用を図ることとしております。既に形成されている住環境の維持及び保全を図る地区計画ということになっております。

２つ目の地区計画への合意の状況でございますが、９割を超えます地権者の方からの同意を取得しております。登記の権利者の全体面積の割合としても91％となっております。

【北原会長】　いかがですか。どうぞ。

【佐々木（友）委員】　確認させていただきました。実際に私も現地を見にいきました。国道に近いものの、閑静な住宅街というイメージがありましたので、やはり良好な環境を維持していくためには、地元の皆さんの合意が９割ということなので、まちづくりに際してそういった住環境が維持されるようにしていただければと思います。

【北原会長】　どうもありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

伊藤委員、お願いします。

【伊藤委員】　よろしくお願いいたします。

先ほどの佐々木委員からのご質問の中で、特に今回反対するものではないんですけれども、９割の方が同意されていて、残り１割の方からどういったご意見が寄せられていたのか。または、特に何もなくて、そのまま９割以上の同意を得られたので、今回の地区計画に至ったといったことがあるのか。教えていただければと思います。

【北原会長】　ご質問です。よろしくお願いします。

【大山都市計画課長】　地元の運営委員会で調整、検討をさせていただいており、同意が９割少しですけれども、そのほかにつきましては同意の返答がなかったとか、反対はしないけれども、同意書までには至らなかったということを聞いてございます。

【北原会長】　お願いします。

【伊藤委員】　ありがとうございます。同意の返答がなかったという方に対して、所管がどこまで掌握していくのか、わからないところがありますけれども、同意が得られなかった、返答がなかった皆様に対して、そのまま返答がないから進めていっていいものなのか、それとも再度確認をしていくべきなのか。９割ぐらいの同意が得られているので、そのまま進めていかれるものでしょうけれども、少数意見というか、返答がなかった方の動向が少し気になるので、もし何かわかれば、特にご認識がなければ結構ですけれども、お話をいただければと思います。

【北原会長】　事務局、いかがでしょうか。お願いします。

【大山都市計画課長】　未同意の居住者の方につきましては、地元の建築協定運営委員会で地元の総意を得る際に、地区計画の説明を行っておるところですが、明確な反対意見がなかったということです。今回、建築協定から地区計画に移行するということを踏まえまして、都市計画の手続として原案の公告縦覧、都市計画の説明会、さらに案の公告、また縦覧をさせていただいておるところでございます。その中でも意見書の提出もございませんでしたので、本日の審議をお願いしているところでございます。

【伊藤委員】　わかりました。ありがとうございます。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

それでは、松坂委員。

【松坂委員】　２点ほど。目的は書いてあるとおりなんですが、何をつくってほしくないためにこのようなものが提案されてきたのかをお伺いします。本音のところでどうなんでしょうか。

それとこれだけ駅から離れたこういう地区で、また次の２号議案ともかかわってきますが、土地のポテンシャルの高い地区において都市計画を立てていくのならあれなんですが、こういう地域で立てた場合に、人口減少社会の中でどんどん土地が余ってくる中で、こういう地域の将来性を千葉市としてどういうふうに見ているのか。その２点をお伺いします。

【北原会長】　事務局、２点ご質問がありましたが、いかがでしょうか。お願いします。

【大山都市計画課長】　まず１点目の何を目的かというところでございますけれども、もともと１戸建ての住宅地ということで、当初昭和61年に整備されておりまして、建築協定が翌年の昭和62年から締結されて、そのまま戸建ての住宅として現在に至っております。現地とし

ましては、垣根や生垣とか、きれいな戸建ての住宅が保全されているところでございます。地元の運営委員会でもこれを維持していきたいということで、今回地区計画の都市計画を検討した結果、要望が私どもに提出されたということでございます。

地域の将来性でございますけれども、委員のおっしゃられるとおり、駅から遠いところでございます。国道から少し入ったところでございますけれども、今まで培ってきた戸建ての保全というものを、地元としてもそのまま生かしながら、地域の街並みと、コミュニティ等を維持・保全していきたいということだと認識しておりますので、こういう地区計画を立てながら、住環境を維持していくということも１つの方法だと思ってございます。

【北原会長】　よろしいですか。どうぞ。

【松坂委員】　やりたいと言うんだから反対するものではないんですが、私の選挙区でも、地区計画を立ててしまって、後々分割で売却ができなくなって苦しんでいる地区もいっぱいあるわけです。そういう中でこの地区計画のあり方というものを、しっかりと将来性を、行政側からもある程度指導してあげないと、今やりたいからという話でかけていきますと、後々解除に向けて、難しい状況があるだろうと。だから地区計画をやるということは、どういうことなのかというのをもう一度よくよく理解をさせないといけない場所も出てくるかなと思います。

やりたいということであれば、私は反対するものではございませんが、実は美浜区でそういうことが起こっていて、土地を一括で売却して、そこに１つしかつくっちゃいけないという地区計画を決定したもので、今売れなくて困っているという人たちがいっぱいいるわけです。そういうことも踏まえて、この地区、高速道路も近いし、道路網も発展している中で、色々な活用方法が本来ある地区だろうと思いますが、こういうことをかけていくというのが将来にどう影響してくるのか。またゆっくりと考えていかなくてはいけないと思いますので、その辺については私の考えでございますが、一応そういう形で終わらせていただきます。

【北原会長】　ご意見ということで承ります。

松薗委員が先に手を挙げていらしたので。

【松薗委員】　今、松坂委員のほうからあったのとほぼ同じようなことを申し上げようと思っておりました。私、住宅審議会の下の空き家対策の委員会に所属させていただいているんですが、１戸建ての大変良好な住宅であっても、相続をしたけれども利用をどうしようか迷っているということで、現状はきれいな空き家という。本当は空き家ではないわけですけれども、そのようなものが潜在的にたくさんあるということが調べていくところで出てきていて、そういう住宅については、現状は非常に良好な状況にあるわけで、ここなどはまさにそれに該当し、

駅から遠い、しかも30年ほど前に集中的に住宅が開発された住宅地であると。その１割というのをどういうご意向ですかというときに、これは何も意見がなかったのか。それとも何らかの形で意見が出しにくい状況にある方が、その合意に至らなかったのかということが、やはり少ない意見ですけれども考えていかなければいけない問題かなと思ったので、一応委員会のほうでも検討中ですということで発言させていただきます。

【北原会長】　ご意見ということでよろしいでしょうか。

【松薗委員】　はい。これに反対するわけではございません。

【北原会長】　わかりました。ありがとうございます。

　三須委員。

【三須委員】　お伺いしますけれども、松坂委員も質問しておりますが、地区計画について、私も20年ほど前から緑区のほうでも携わってきたんだけれども、今高齢化し、そして、地域では人口が減っている中で、その地区計画が足かせになっているというところも結構見受けられるんですよね。まちの中でも、廃墟が２割ぐらい出てしまっていると、それはなぜかというと、その地区計画があって動きがとれないというのはあります。私もこれについては、地域の方々が何か不安があって、将来、マンションが建つんじゃないかとかいう不安要素があってこういうことをやっているのかなと考えるわけですけれども、それはそれとして、地域住民の方がまとまってよしとしてやっていくことはいいと思うんですけれども、先々そういうこともありますので、ひとつ検討するべきじゃないかと思っております。どうでしょうか。

【北原会長】　ご質問ということですか。

　事務局、お願いします。

【大山都市計画課長】　今回の場所につきましては建築協定がもともとございまして、建築協定運営委員会を地元でつくっておりまして、その中で建築計画の審査とか、更新については100％同意の必要がありますので、ご負担が大きいところがございました。そういう戸建ての住宅等について、委員会で検討を行ない、今回、地区計画を使おうということになったわけでございます。委員がおっしゃられるとおり、高齢化になるなど、色々な意味で昔地区計画をかけたところが、少し不便になっているということも聞いてはおりますので、その辺はまた説明に努めさせていただきたいと考えております。

【三須委員】　お話は大体わかります。とにかく我々としては反対しませんけれども、そういう問題もあるということを頭に入れていただきたいです。

【北原会長】　ご意見ということでよろしいでしょうか。

齋藤委員、お願いします。

【齋藤委員】　今お話がありました建築協定ですけれども、それはどのぐらいの年数で一応協定を結ぶことになっているんでしょうか。

【北原会長】　ご質問です。事務局、お願いします。

【大山都市計画課長】　今回の建築協定につきましては、当初昭和62年からとなっておりますけれども、大体10年を目標としまして、10年間で更新していくものでございます。

【齋藤委員】　一応10年間を念頭に置いて、皆さんが考えられているということでよろしいでしょうか。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【大山都市計画課長】　当初昭和62年から10年間ほどやっていまして、30年、今回経過したわけです。先ほど申し上げましたとおり、運営委員会のご負担もありますし、今の環境を維持したいということで、今後は地区計画という都市計画に変わりまして、建築計画の提出先は市になり、また、半恒久的な形で街並みを保全する制度を使うということになります。

【齋藤委員】　半恒久的ということで考えてよろしいんですか。

【大山都市計画課長】　はい、そうです。半恒久的という中で少し変えたいということがありましたらば、またそういったことになりますけれども。地区計画のとおりに、住宅が建つ場合には申請をしていって、その器の中で街並みを保全していくということです。

【齋藤委員】　わかりました。この議案について反対するものではなく、むしろ応援します。自分がこの地域に住んでいるとすれば、私はこういうことを願いたいです。

あとは空き家対策について、問題が出されていますけれども、９割という合意については、やはりどんな問題でも１割程度の反対とか色々な問題はあると考えております。その１割に対して、放っておくということではなくて、例えば空き家対策とかそういう問題については、そこに住んでいる方と、市等の機関が連携してうまく解決される方向に持っていくべきではないかと考えております。

【北原会長】　ありがとうございます。ご意見ということでよろしいですね。

それでは竹内委員、お願いします。

【竹内委員】　皆さん方の意見に反対意見を申し上げるということではなくて、１つの例として、こういう地域であるということをまちづくりの中から考えていきますと、安全で住みやすいまち、こういうものを行政から指導していただければ、必然的にあそこに住みたいという要望があれば、空き家が出た場合でも即刻入る可能性も出てきます。また、そういうまちも、私

も拝見させていただいていますので、皆さん方がご心配している少子化でなかなか住む方がいらっしゃらないということも当然わかっていますが、そういう中でまち全体が安全で住みやすいまち、あそこに住んでみたいなという方向に行ってくれれば、色々な問題が解決できると思っております。

意見でございます。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

それでは山本委員、お願いします。

【山本委員】　１点確認したいんですが、私もこれは反対せず、賛成しますが、解除の要件について、仮に今合意している人たちの世代がわりが20年、30年、40年、50年、永遠にあると考えたときに、今の方たちは相続とかでいくのか、場合によっては売却するのか。そのエリアの中で、逆に言えばもう何十年たてば、必ず代がわりがあるという未来がやってくるのは確実だとしたとき、そのときにどういう合意形成をして地区計画を外すのか。さらにはもっと強化するのか。何か時代の要請によって変えなきゃいけないといったときの合意形成のことを考えた場合には、どのような手続が必要なのかということについて、合意された方のご認識度について、どう理解されているのかをお伺いします。

【北原会長】　ご質問をいただきました。事務局、いかがでしょうか。

【大山都市計画課長】　今回は９割の合意、地元の総意ということで手続を進ませていただいており、都市計画決定をさせていただくようになりましたらば、それを守っていただくようになります。また何か変更したいということがございましたらば、地元からご意見をいただけると思いますので、そのときに地元に入り、ご説明なり、調整なりをさせていただいて、どういう形がいいのかを検討させていただくようになるかと思います。その時におきまして、また都市計画の変更の手続や、地元の合意をとるような形になります。

【北原会長】　お願いします。

【山本委員】　理解しました。地区計画をつくったことによって、そうだったのか、わからなかった、やらなきゃよかったとならないように、良好な住環境が維持されて、先ほどありましたけれども、だから反対したとか、住まわれるとか、ずっとこのまま維持できるような、土地の価値も上がる、だからこそよかったとなるための合意形成だと思いますので、そこについては知らなかったということがないような形にする、丁寧に説明しながら進めていただければと思います。反対するものではありません。

【北原会長】　どうもありがとうございます。ご意見ということでよろしいですね。

ほかにいかがでしょうか。

それではお願いします。八尾委員。

【八尾委員】　先ほど松坂委員が聞かれたのと近いことで、建築協定が地区計画に移ると、フレキシブルなものがかなり恒久的なものというか、がちっとしたものに決まるところで今議論されていると思います。逆に建築協定だったらまずかった部分はありましたか。それがあったからこの地区計画に移ろうとしたのか、その背景がいまいちわからなかったので、よろしければ教えていただければ。地区計画よりも建築協定を10年ごとにリバイスし、ずっと続けてもいいという考え方もあると思うんですが、あえてそうはせずに、地区計画のほうがよかったという何か住民の皆さんの強い思いがあるのかどうか。ご存じなら参考にお話いただければ。

【北原会長】　事務局、いかがでしょうか。

【大山都市計画課長】　確かに建築協定を10年間で更新していくという方法もあろうかと思います。現実的に今まで２回更新されて30年たっております。今回につきましては、先ほどもお話させていただきましたが、住環境を維持・保全していくという総意の中で、建築協定の運営委員会がその更新時の内容の見直しとか、全員同意とか、建築計画の審査とか、そういうご負担もございます。そのような中で今回、運営委員会の総会で、建築協定の更新は行なわず、地区計画というステップに移行して街並みを維持していこうということでございます。

【八尾委員】　ありがとうございます。理解が間違えていたら教えてもらいたいんですけど。今までの建築協定をリバイスする中で、あまり重大な危機なものはなくて、むしろ逆で建築協定をリバイスするのが負担になっているから、地元の方々は地区計画のほうに移りたいという考え方でよろしいですか。

【北原会長】　事務局、いかがでしょうか。

【大山都市計画課長】　おおむねそうだというふうに認識しております。もう少し細かい理由があるのかもしれませんが。

【八尾委員】　100％じゃなくてもおおむねという。ありがとうございます。

【北原会長】　ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。それでは、採決をいたします。

第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定、ライフタウン稲毛地区について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

全員賛成です。原案のとおり可決いたします。どうもありがとうございました。

大変貴重なご意見をたくさんいただきました。事務局はこの案件にかかわらず、都市計画をこれから進めていく上で参考になるご意見だったと思いますので、よろしくご検討のほどお願いします。

続いて第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定、小仲台３丁目・４丁目地区について、事務局から説明をお願いします。

【大山都市計画課長】　それでは、第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定、小仲台３丁目・４丁目地区地区計画について、位置、経緯、地区計画の内容、地区計画の決定理由の順番でご説明させていただきます。

初めに、位置でございます。こちらの図は、小仲台３丁目・４丁目地区の位置図でございます。本地区は、画面の中央、ＪＲ稲毛駅から東に約0.7キロメートルに位置する赤色で囲まれた面積約7.1ヘクタールの区域でございます。

こちらは、地区の航空写真になります。ご覧のように本地区や本地区の東側、西側の周辺は低層住宅地を主体とした住環境が形成されております。

続きまして、経緯でございます。本地区は、これまで当該地域の住民で組織された運営委員会により建築協定を運用し、住環境の維持・保全が図られてきましたが、当該建築協定が有効期間を満了することから、地元自治会において、将来にわたって既存の良好な市街地環境の維持・保全する方法の検討が行われ、地区計画の決定等について本市に要望がなされたものでございます。

次に、地区計画の内容についてご説明いたします。お手元の資料では、第２号議案の議案書の１ページをご覧ください。地区計画の名称は、小仲台３丁目・４丁目地区地区計画、位置は千葉市稲毛区小仲台３丁目及び４丁目の各一部、面積は約7.1ヘクタールでございます。続きまして、地区計画の目標についてですが、既存の良好な市街地環境を維持及び保全するとともに、周辺環境と調和し、利便性に配慮された快適で良好な街並みの維持を図る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でございます。初めに、土地利用に関する方針です。本地区を住宅地区Ａ，住宅地区Ｂ、住宅地区Ｃ及び利便地区に区分し、土地利用の方針を定めております。これらの図は、本地区の計画図でございます。お手元の資料では、議案書の７ページをご覧ください。

まず、地区の範囲でございますが、合意形成を図る過程で計画図に示す範囲となっております。なお、各地区の境界線は道路の中心や地番の境となります。土地利用の方針としまして、

まず住宅地区Ａの約5.2ヘクタールについてですが、ゆとりある低層住宅を主とした土地利用を誘導いたすものでございます。次に、住宅地区Ｂの約0.4ヘクタールと住宅地区Ｃの約0.2ヘクタールについては、ゆとりある低層の一戸建て住宅地としての土地利用を誘導いたします。次に、利便地区の約1.3ヘクタールにつきましては、幹線道路である県道稲毛停車場穴川線に面する地区であり、地区の利便性を高める施設を主とした土地利用を誘導いたします。

続きまして、公共施設の整備及び保全に関する方針ですが、本地区内の道路、公園等の機能が損なわれないよう維持・保全を図ります。

続きまして、建築物その他の工作物の整備の方針について、ご覧の６項目の制限を定めます。初めに、建築物等の用途の制限についてでございます。

まず、住宅地区Ａからご説明させていただきます。住宅地区Ａに建築できるものとして、（１）一戸建ての住宅、（２）12戸以下の長屋、（３）12戸以下の共同住宅。（４）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。ただし、同条第４号に掲げるものを除くとしております。これは延べ面積の２分の１以上を住宅用途とする事務所、学習塾などの兼用住宅は建築可能となりますが、自転車店、家庭電気器具店などにおける兼用住宅は除くものとしております。（５）診療所。（６）老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル未満のものとしています。想定している福祉施設としては、障害者の共同生活を支援する施設、高齢者のデイサービス施設になります。（７）前各号の建築物に附属するもの。（８）地区計画の決定の際、現に存する建築物または現に工事中の建築物であって、その用途が前各号のいずれにも該当しないものの敷地の全部を１の敷地として新築、改築または増築をする場合における当該新築、改築または増築後の建築物であって、その用途が既存建築物の用途と同一であるものとしています。これは地区計画を決定した際に、（１）から（７）の用途に該当しない既存の建築物について、同一の敷地及び用途であれば、新築や増築を可能とするものでございます。

続きまして、住宅地区Ｂ、Ｃについてご説明いたします。住宅地区Ｂ、Ｃに建築できるものは、（１）一戸建ての住宅、（２）前号の建築物に附属するものとしております。

続きまして、利便地区についてご説明いたします。利便地区に建築してはならないものとして、（１）ホテルまたは旅館、（２）集会場で、葬祭場に限ります。（３）マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの。（４）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項から第11項まで、または第13

項に規定する営業の用に供するもので、個室付浴場等の店舗型性風俗特殊営業や、電話異性紹介営業などが該当いたします。（５）墓地、埋葬等に関する法律第２条第６項に規定する納骨堂としております。

続きまして、建築物の敷地面積の最低限度でございますが、住宅地区Ｂは150平方メートル、住宅地区Ｃは135平方メートルとしております。

次に、壁面の位置の制限は、住宅地区Ａは建築物の外壁またはこれにかわる柱の面の隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上離すこととします。住宅地区Ｂは、建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は0.8メートル以上離すこととします。住宅地区Ｃは同様の箇所から道路境界線までの距離は0.5メートル以上、隣地境界線までの距離は0.8メートル以上離すこととします。ただし、いずれの地区につきましても自動車車庫、物置、その他これらに類する附属建築物で、高さが３メートル以下のものはこの限りではないとしております。

次に、建築物の高さの最高限度は、住宅地区Ａ、Ｂ、Ｃの３地区とも10メートルといたします。ただし、地階を除く階数は、３以下といたします。

続きまして、建築物の形態または意匠の制限についてですが、住宅地区Ａにつきましては、外壁またはこれにかわる柱の色彩は、原色を避け周辺環境と調和した落ち着きのある色調とし、住宅地区Ｂ、Ｃにつきましては屋根及び外壁またはこれにかわる柱に同様の制限がかかるものでございます。

次に、垣またはさくの構造の制限につきましては、住宅地区Ｃにおいて、道路との境界部分の垣またはさくの構造は、生垣または透視可能なフェンス、その他こられに類する構造であって、高さが1.8メートル以下といたします。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、この限りではないとしております。

最後に、地区計画の決定理由でございます。本地区は、当該地区の良好な住環境の形成とともに周辺環境と調和した良好な街並みの維持を図ることを目的として、地区計画を決定するものでございます。

本案件につきましては、平成29年９月15日から９月29日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上が、第２号議案の内容でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【北原会長】　どうもご苦労さまでした。第２号議案について説明をしていただきました。

ご質問、ご意見がございましたら、お願いいたします。

佐々木友樹委員。

【佐々木（友）委員】　佐々木です。何点か質問します。まず、幹線道路、県道がありまして、利便地区ということで、ホテルとか集会場とかそういったものに制限をかけるのは当然のことと思うんですが、それ以外は特に制限を設けていない理由などがありましたらお願いしたいのと、高さ制限が20メートルという地区だと思うんですが、この利便地区については、住宅街が後方に広がっているということで、それらの現況はどうなっているのか。また、この地区計画についても９割ほどの同意が得られているということは、事前にお聞きしたんですけれども、先ほどから各委員さんから出ているように同意が100％に至っていない理由は、恐らく所有者がほかに住んでいたり、空き家があるとか、そういったことがあると思うんですけれども、それに対する市の対応はどのようにされているのか。さらに、ここは駅に直接行ける、利便がいい地区ではあるんですけれども、この地区についても市として将来どのように考えているのか伺います。

【北原会長】　４点、ご質問をいただきました。

事務局、いかがでしょうか。お願いします。

【大山都市計画課長】　利便地区につきましては、特に高さ等の制限は設けておりませんが、土地利用の方針として周辺との環境に配慮することとしております。また利便地区につきましては、建築基準法の斜線制限や建蔽率、容積率などの制限によって、建物の規模が制限されることになるものでございます。

同意につきましては、今回９割の総意という形で地区計画の要望をいただいているところですけれども、先ほどと同じように意思表示がなかった方もおられますし、このまま、いわゆる用途地域の制限だけでよいのではないかというご意見もあったと聞いてございます。このような中で、地元自治会の中で地区計画の検討をされ、制限等がそれぞれ地区によっても違いますので、色々とご苦労をされたことが見受けられますので、そのところを踏まえながら、市に地区計画の素案として提出されたと思っております。また、私ども受け取ってからは、その辺のところも含めて検討した上で、原案の縦覧等をさせていただいて、意見書の提出はなかったということになっております。

それと、駅に近いエリアでございますけれども、大通りのところにつきましては建ててはいけないものを限定させていただきながら、利便という形の中でございますので、大通りのほう

はコンビニなり、色々な事務所なり、店舗なりを建てられる地区とし、奥に入った地区については低層の住環境を守っていくということが、このまちとして維持していきたいことと思い、今回の建築協定から地区計画に変更していくことになったものと思っております。今の環境を保全するということを、地元の総意としておりますので、その辺は維持・保全に努めていきたいです。

【北原会長】　どうぞ。

【佐々木（友）委員】　今課長がおっしゃられていた中で、この地区計画について地元の皆さんがどう言っているか。総意ということを今お答えされていたんですけれども、この計画に対しては反対するものではないけれども、合意というところまではいかないというような、先ほどの第１号議案にあったような、そういうことがここでもあるということでよろしいですか。

【北原会長】　確認です。いかがですか。

【大山都市計画課長】　はい。そういうことになります。

【北原会長】　どうぞ。

【佐々木（友）委員】　この地区につきましては反対するものではありません。ただ、やはり制限という点では高さが20メートル、影響がないということは言われましたが、この地区計画が出されている向かい側は、公園とか、公民館とか、緑豊かな部分があるというような形で、こちらは利便地区で原色は使えるというような形になってしまっているので、やはり一体的な街並みをつくっていくことも、将来そういったことも考えていくことが必要なのかなということを意見として述べて終わります。

【北原会長】　どうもありがとうございます。それではご意見で。

次、松薗委員、お願いします。

【松薗委員】　２つ事務的なことを確認したいんですが、先ほど自治会の総意とお伺いしたように思いますが、自治会の区分というのは今回の地区計画の範囲ではどのようになっているのでしょうか。自治会が１つの中で、地区がその一部なのかということについて、お伺いします。

２点目ですが、Ａ地区では色々な地域で使えるようなものになっていますが、ＢとＣは住宅でなければいけないのは、特別な意味があるのかについて、教えていただきたいです。

【北原会長】　２点ご質問がありました。お願いします。

【大山都市計画課長】　画面のほうに出させていただいておりますけれども、小仲台新向会としてはこの青いラインになっております。今回の地区計画は、その一部になってございます。もう少し建築協定の範囲は狭かったんですけれども、これを地元の方々がご尽力いただいて、

お声をかけていただいて、少し広がった形で地区計画をかけることで同意をされたということになります。

それとＢ地区とＣ地区につきましては、もともと小仲台３丁目地区と、小仲台３丁目西地区で建築協定を締結されておりまして、そのときに戸建ての住宅という形を建築協定で守られてきておりますので、それを継承していくという形になっております。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

【松薗委員】　はい。以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

小川委員。

【小川委員】　ここはもともと建築協定があって、それを地区計画に変更するという形でございますけれども、まずは建築協定の締結日はどのぐらいなのか。それから、協定との範囲が若干違いますというご答弁にありましたけれども、建築協定と地区計画の差異はどこにあるのか。また、葬儀場とか書いてありましたけれども、結構地域で問題になっています遺体安置所とか、エンバーミング施設とかの制限は、この地区計画でかけられるのかどうか。もしくは介護保険の中の色々と書いてありますけれども、例えばサービス付高齢者住宅、いわゆるサ高住の制限ができるのかどうか、お伺いいたします。

【北原会長】　ご質問、よろしいでしょうか。

【大山都市計画課長】　この赤で囲まれたところは地区計画の区域になり、ここはＢ地区で、ここがＣ地区ですけれども、緑のところがもともとの建築協定の範囲になっておりますが、このまち自体は戦後の整備と聞いてございまして、建築協定としては、緑のＡ地区については平成19年５月から締結されております。この中で小仲台３丁目地区については、今回Ｂ地区ですけれども、平成21年から建築協定を締結されております。左の小仲台３丁目西地区につきましては、平成23年４月から建築協定を締結されております。

それと建築協定と地区計画の違いでございますけれども、建築協定のほうは、先ほど申しました有効期限、おおむね10年でございます。

【小川委員】　制度の比較ではなくて、今回変わるところは。

【大山都市計画課長】　失礼しました。住宅地区Ａで右側が建築協定ですけれども、ワンルームの10戸というところを、今回の地区計画の中では共同住宅12戸以下の制限とさせていただいております。壁面位置の制限は、似たような形で継承させていただいておりますが、垣・さくについては、建築協定では制限しておりましたけれども、今回の地区計画では定めておりま

せん。建築物の形態、意匠につきましては、建築協定では定められておりませんでしたけれども、地区計画では定めてございます。

今写っています住宅地区Ｂの最低の建築敷地につきましては、現地の状況を調査した上で150平方メートルに地区計画で制限させていただいております。

また、住宅地区Ｃについても、同じように135平方メートルと制限させていただいておるところがございまして、おおむねそのような形になります。

【桜田都市計画課長補佐】　都市計画課の桜田でございます。

サ高住について制限ができるのかというお話がありました。サ高住につきましては、今こういった建築用途がございませんので、今回の介護保険法や色々な法律で、業として制限する項目などを書き込むことで、サ高住が制限できると思っております。具体的にサ高住の制限を検討したことがございませんので、こういったやり方も可能であろうと考えております。

【小川委員】　遺体安置所については。

【浜田建築指導課長】　建築指導課の浜田でございます。

遺体安置所につきましては、建築基準法上は倉庫の扱いになり、利便地区はもともとの用途地域が近隣商業地域と、第１種住居地域ですので、今の地区計画だと制限されないということになります。

【小川委員】　制限されない。ありがとうございました。この本来の意図というのは、基本的には今まで建築協定ができていて、それが同じ範囲内で、同じ人たちに、同様のものだったら、地区計画に変更するということは、住民理解がなかなか得やすいので、結構範囲が広がって、今までかかわっていない人もかかわって、かつ若干変更が出てくるとなると、本当に住民の方々が隅々まで理解しているのかなというのは、若干不安が残るところです。事務局側の説明もかなり苦労していたので、そういったところがまず１点あると感じました。

それと、地区計画は、地域の紛争を未然に防ぐといった目的も若干あるんですが、そういったところを制限できない、いわばグレーゾーンなものが幾つかあって、全国的に色々な紛争を抱えていることを考えると、この制限も地区計画の話ですから、事務方が考えてさらにあわせてくることも考えないといけないでしょうし、市としても今後条例とか色々な部分で考えないといけないと思います。いずれにしましても、市民の方々がもう少し内容を理解されているのかなということを若干不安に思います。そのあたりは、事務局はどう考えているのでしょうか。

【北原会長】　事務局、いかがでしょうか。

【大山都市計画課長】　今回、地元の方々が、建築協定から地区計画に変更するという形の中

で、エリアを拡大しておりますので、１年ではなく、２年少しかけて、どういうものができるのか検討して、どういうところに制限をかけるのか、その辺を含めて丁寧に協議をしながら、今回に至っているというものでございます。

地元の方々も、その辺については何回も検討会を行ってきていたと認識してございます。

【小川委員】　了解しました。ありがとうございました。自治会に対して同意を得るために、中身の検討というのは本当に大変苦労されたと思っていますので、そういった上で地域の意向は十分に把握されていると思うところでございますので、この原案には賛成したいです。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

宮田委員。

【宮田委員】　目標の中での既存の良好な市街地環境とあり、私も近いのでよく通るのですが、かなり駅に近い割には戸建ての広い庭の家が結構残っていまして、緑も豊かな地域だと思うんです。先ほど建築協定から変わった点で一番大きいのはワンルームマンションですね。それを規制していたのを事実上撤廃することだと思うんですけど、私も昔行政にいまして、ワンルームマンションと１戸建ての住宅が混在していると、ごみ出しを若い人が守らないとか、自治会に入ってくれないとか、夜中に騒ぐとか、色々苦情があって、トラブルのもとになるものなので、今まで建築協定で規制していたと思うんですけど、それを12戸以下の共同住宅ができる宅地となりますと、あの辺は150平方メートルから200平方メートルぐらいの敷地ですから、ちょうど12戸のワンルームが建つような大きさで、そういうものがどんどん間に入ってくるとどうなるのかなと思っているんですけど。９割以上の方が賛成したということで反対はしませんけれども、非常に危惧に思うんですが、その辺、事務局で何か議論があったのかどうか、お伺いします。

もう一つ、色彩なんですけれども、「外壁等で原色を避ける」とあるんですけど、あそこへ行くと１軒だけオレンジの外壁の家があり、目立つんですけれども、見方によっては地域のアクセントになって非常にランドマーク的にいいような面もありまして、ああいう目立った家を使う人、自分が目立ちたいというような派手な色を使うような人というのは、大体1,000軒に１軒とか、そんなにはいないと思うので、むしろ規制をしないほうが地域の特徴が出ていいんじゃないかというのは、個人的な意見です。

【北原会長】　質問が１点ありましたが、いかがですか。

【桜田都市計画課長補佐】　都市計画課の桜田です。12戸以下の共同住宅ができるようにな

るところにつきましては、今回建築協定のエリアから、エリアを広げて地区計画をかける関係で、既にそういった共同住宅も現地にございますので、そこまでは皆さんが許容していくということで合意形成が得られておりますので、特に気にするものではないと考えております。

原色を避けるということについては、オレンジ色の建物があるという話がございましたが、地元の自治会ではオレンジ色というようなものは許容していくという考え方です。赤や青、黄色という建物を建てないようにしてほしいということでございますので、ここは色の制限ですので、建築条例化するのではなくて、都市計画課で赤、青、黄色という建物が建たないように運用していきたいと考えております。

【北原会長】　よろしいですか。

【宮田委員】　ありがとうございます。

【北原会長】　松薗委員。

【松薗委員】　（６）のところで、床面積の300平方メートル未満のものができるようになっているんですが、地域福祉のほうで、まるごと地域共同社会という形で、色々な施設を地域につくっていくというような方針が厚労省から出されています。その法律が変われば、この文言も全て変わるものでしょうか。法改正のたびに全部変えるという。都市計画決定とか地区計画の中で、こういう文言は、法律が変わると動くものなのかについて教えていただきたいです。

【北原会長】　ご質問、よろしいですか。事務局。

【大山都市計画課長】　法律の中で少し変わるということがあれば、それはやり方として、先ほど言ったようにずれていきますので、ずれたものという形になっていくと思っております。手引きでしっかり認識させていただいていくか、あとは本当に大きく変わるものであれば、都市計画決定を変更しないといけないとか、その辺はその時点での検討になるかと思います。

【北原会長】　よろしいですか。

小さな変更で読みかえがきく場合はこのままいって読みかえていく。大きな変更でこの地区計画の文言も変えないといけないときは変えるということですね。そこら辺は出てこないとわからないということだと思います。

【松薗委員】　わかりました。

【北原会長】　ほかにいかがでしょうか。それでは、採決をします。

第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定、小仲台３丁目・４丁目地区について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決いたします。ありがとうございました。

ここで休憩をとらせていただきます。全員が席に戻られたら、３分前に再開することもあります。それでは、暫時休憩といたします。

午前１１時２３分　休憩

午前１１時３１分　再開

【北原会長】　それでは、再開させていただきます。

続いて第３号議案　千葉都市計画地区計画の変更、ちばリサーチパーク千葉地区について、事務局から説明をお願いします。

【大山都市計画課長】　それでは、第３号議案　千葉都市計画地区計画の変更、ちばリサーチパーク千葉地区地区計画につきまして、位置、経緯、地区計画の内容、地区計画の変更理由の順番でご説明させていただきます。

初めに、位置でございます。こちらの図は、ちばリサーチパーク千葉地区の位置図でございます。画面の中央東寄りに位置する、赤色で囲まれました面積約48.2ヘクタールの区域でございます。

こちらは航空写真でございます。赤色で囲まれた部分がちばリサーチパーク千葉地区で、緑色の部分がちばリサーチパーク佐倉地区でございます。

続きまして、経緯でございます。本地区は、製造業等の企業誘致を図る目的から、平成22年３月に企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律に基づく基本計画である千葉県千葉市地域基本計画において、特に重点的に企業立地を図るべき区域であるとして企業立地重点促進区域に指定されております。その後、平成29年４月に企業用地としての一層の機能集積を図るべく、同基本計画の改定を行い、企業立地重点促進区域に集積すべき業種として物流関連産業を追加したものでございます。これを受けまして、適切に土地利用を誘導する必要があるため、今回地区計画の変更を行うものでございます。

次に、地区計画の内容についてでございます。お手元の資料では、第３号議案の議案書の１ページをご覧ください。こちらの表は、地区計画の計画書でございます。名称は、ちばリサーチパーク千葉地区地区計画。位置は、千葉市若葉区上泉町の一部。面積は約48.2ヘクタールでございます。

こちらの図は、本地区の計画図でございます。お手元の資料では議案書の６ページでござい

ます。色塗りを加えておりますが、地区の区分としてＡ地区、Ｂ地区及びＣ地区の３つの区分を定めております。

続きまして、変更箇所についてご説明させていただきます。お手元の資料では、議案書の７ページから10ページまでの新旧対照表をご覧いただければと思います。前方スクリーンでは赤字で示す部分が変更箇所となります。

初めに、土地利用に関する方針についての変更箇所です。企業用地としての一層の機能集積を図るため、配置する施設として、物流施設を新たに追加しております。

続きまして、地区ごとの土地利用の方針についてスクリーンにて順次ご説明いたします。

初めに、Ａ地区でございますが、面積約41.8ヘクタールで、加工型ものづくり関連産業や食品関連産業等の製造施設、及び物流施設等を配置し、生産性、効率性に優れた事業環境を創造するものです。

次に、Ｂ地区でございますが、面積約6.0ヘクタールで、宿泊滞在機能やレクリエーション機能を持つ研修施設、研究開発機能を持つ製造施設、及び物流施設等を配置し、創造性に富んだ良好な研究・開発環境を創出するものでございます。

次に、Ｃ地区としまして、面積約0.4ヘクタールで、地区全体の機能をサポートする公共公益施設を配置するものでございます。

続きまして、建築物その他の工作物の整備の方針についてですが、ご覧の８項目のうち、（１）建築物等の用途の制限について変更をいたします。

初めにＡ地区でございます。Ａ地区に建築できるものは、ご覧の１から５までは変更はございません。事務所、工場、大学、集会場等でございます。次に、ご覧の５－６、５－７につきましては、倉庫の部分を６、７で変更したことによる、号ずれたことによる番号変更でございます。続きまして、今回６及び７を新たに追加いたします。６　倉庫。ただし、建築基準法別表第２（ぬ）項第２号に掲げるものを除きます。これはガス類、石油類等の危険物を一定数量を超えて貯蔵または処理する建築物を除くものです。７　前号の建築物に附属するものとして、ご覧の５項目を定めます。７－１　店舗、飲食店、その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第130条の５の３各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの。ただし、３階以上の部分をその用途に供するものを除きます。これは物品販売業を営む店舗や飲食店等の用途を指しております。７－２　保育所。７－３　診療所。７－４　自動車車庫。７－５　危険物の貯蔵または処理に供するものでございます。続きまして、ご覧の８、９及び10は６及び７の追加に伴いまして、号がずれることによるものでござ

います。派出所、公衆電話所等でございます。

続きまして、Ｂ地区についてご説明いたします。Ｂ地区に建築できるものもＡ地区と同様、ご覧の１の事務所から５－２の店舗、飲食店等まで変更はございません。引き続き、ご覧の５－３の保育所から５－８の危険物の貯蔵または処理に供するものまでは内容に変更はございませんが、５－８は倉庫を６及び７へ変更することに伴い、号がずれるものでございます。続きまして、今回、６、７を新たに追加いたします。６　倉庫。７　前号の建築物に附属するものとして、７項目を定めております。７－１　寄宿舎。７－２　店舗、飲食店、その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第130条の５の３各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの。ただし、３階以上の部分をその用途に供するものを除きます。７－３　保育所。７－４診療所。７－５　ホテルまたは旅館。これは研修のための宿泊を目的とするものに限ります。７－６　自動車車庫。７－７　危険物の貯蔵または処理に供するもの。続きまして、ご覧の８、９、10はＡ地区と同様、内容の変更はございません。

続きまして、Ｃ地区についてご説明いたします。Ｃ地区に建築できるものは、派出所、公衆電話所等で、制限項目の変更はございません。

最後に、４の地区計画の変更理由でございます。平成29年４月、企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律に基づく基本計画である千葉県千葉市地域基本計画が改定され、物流関連産業が指定集積業種とされたことを鑑み、本地区においても適切な土地利用を誘導し、企業用地としての良好な環境を将来にわたって維持・保全するとともに、物流施設の立地も誘導し、物流効率化等を図ることで、産業の振興にさらに寄与することを目的として、地区計画を変更するものでございます。

本案件につきましては、平成29年９月15日から９月29日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上が、第３号議案の内容でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【北原会長】　ご苦労さまでした。第３号議案について説明していただきました。ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

小川委員、お願いします。

【小川委員】　何点か質問させていただきます。　リサーチパークは、佐倉市と千葉市をまたいでいる地区でございまして、以前から佐倉市の方の計画と千葉市の方の地区計画に若干差が

あったと思われますが、今回の地区計画の変更によって、その差はなくなったのかどうか、お伺いします。また、今回物流施設がつくれるようになったので、新たなニーズも多いとは思うんですが、既に分譲して、施設として稼働しているところを物流施設に転用することが可能なのかどうか。それから、今の千葉地区の空き状況はどのようになっているのか。お伺いします。

【北原会長】　ご質問をいただきました。事務局、いかがですか。

【大山都市計画課長】　まず、佐倉地区との差はあるのかということでございますけれども、今回私どもでは、Ａ、Ｂ、Ｃと地区を３つにしておりますけれども、佐倉についてはＣ地区の公共公益施設のところがございません。ほかの地区に対する内容については全て一緒にしてございます。

【浜田建築指導課長】　建築指導課の浜田です。既に稼働している施設を物流施設に変更できるかどうかですけれども、物流施設は倉庫業の登録が必要になると思いますが、今回の変更によりまして、倉庫業を営む倉庫も含めまして、立地が可能となりますので、既存の施設を物流施設に変更することはできるようになります。なお、変更内容によっては確認申請の手続等が必要になってまいります。

【高瀬企業立地課長補佐】　企業立地課でございます。最後に、空き状況でございますが、千葉市側につきましては、全体で12区画、32.5ヘクタールございまして、うち分譲済みは９区画、22.0ヘクタールでございます。したがいまして、空きは３区画、10.5ヘクタールとなっております。以上でございます。

【小川委員】　ありがとうございました。このリサーチパークは、当初の目的では、本当はゴルフ場と住宅地、そして研究施設ということで、未来が開けるようなリサーチパークだったんですけど、だんだん時代の変遷とともになかなかその目的どおりには難しく、何度か地区計画の変更を重ねてきまして、今や一般的な工業団地と余り変わらなくなってしまったのは、非常に残念ではありますけれども、企業誘致の場所も、大分千葉市の企業立地課の頑張りによってできておりまして、こうしたところに新たに少し手を入れることによって、新たな産業が千葉市に立地していただけるように、企業立地課におかれましてはさらに努力をしていただきまして、千葉市の税源の涵養と、そして雇用の創出につながるようにぜひ努力をしていただければと思います。

【北原会長】　ご意見ということでありがとうございました。

佐々木友樹委員。

【佐々木（友）委員】　私も何点か伺いたいんですが、まず物流関連産業、千葉市の計画とし

ても位置づけているということなんですが、そうした関連産業のニーズというのは、どの程度寄せられているのかを含めて、どのような状況にあるのかということと、あとはこのリサーチパーク、先ほど小川委員から質問がありましたが、当初は、住宅のつくりになっていたところから工業団地に変遷してきた中で、佐倉地区との一体性を持たないといけないと思いますが、全体像をどのように考えているのかということと、今回この地区計画、倉庫もできる、また転用もできるということで、千葉市への影響はどのように考えているのかということと、やはり立地されている企業さんは、地元の経済に寄与していただかなければならないし、地元の雇用ということも必要だと思いますので、お考えについて伺います。

【北原会長】　ありがとうございます。４点、ご質問いただきましたが、いかがでしょうか。

【高瀬企業立地課長補佐】　企業立地課でございます。ご質問事項３点のうち、所管の事項についてご回答いたします。

まず１点目、これまでの物流関連産業のニーズについてでございますが、本地区においては、事業者から荷主企業にかわりまして、最も効率的な物流戦略の企画につなげる物流システムの構築提案を行い、かつそれを包括的に受託し実行する、つまり自前で物流をやるのではなく、第三者に物流を委託していく３ＰＬという呼ばれる事業ができるかという問い合わせがたびたびあることを我々も伺っているところでございます。自前で物流をやっていくというところが、昨今の厳しい競争環境の中、なかなか難しいというのが製造業の中ではかなりございまして、周辺の製造業の皆様と、もしくは自前の物流子会社でありながら、周辺の物流を受けることができないかというニーズというのは多く伺っておりますので、当リサーチパークにつきましてもこれにより一定のニーズは見込まれるものと考えております。

次に２点目、１個飛ばしまして、地域経済活性化と地元雇用の関係という点でございますが、こちらに関しましては住工混在等の問題も発生しないというところもございまして、進出企業のさまざまな事業用地として一定の規模もありますので、雇用の大きな受け皿になると考えてございます。その中で私どもとしても企業誘致補助制度で雇用奨励補助等もやらせていただいておりまして、一人当たり30万円、市民雇用をしていただいたら、そのような補助を導入しているところでございまして、一定の雇用の受け皿になり、地域経済の活性化に資するものであると、このように考えているところでございます。

【大山都市計画課長】　当初計画からというお話でございますけれども、平成８年から造成を始めておりますけれども、本地区については大学関連の研究・研修施設用地や住宅及びゴルフ場を含む複合開発を予定しておりまして、西側の街区群は当初住宅用地でしたが、それを平成

26年３月に、新たな企業用地を創出するエリアに変更してございます。平成26年に地区計画を定めたところでございます。今回、企業立地促進法に基づく基本計画である千葉県千葉市地域基本計画が、平成29年４月に変更されましたので、物流関連産業の指定集積業種を入れて、地区計画の変更をするものでございます。

【北原会長】　お願いします。

【佐々木（友）委員】　聞いていないことを誤解されているんじゃないかなと思うんですけれど。全体をどう考えるかということを聞いたわけで、別にいいんですけれども。

今回この物流産業も入れていることによって、物流になるということだと思うので、計画を変えたことによって何らかの影響が出ないようにしていただくことと、やはり地域経済活性化、地元の雇用、これが一番この立地される企業には求められていると思いますし、またここの周辺にはあまり住宅街がないのですけれども、さまざま市内の企業との関連を含めて、経済の活性化に向けた取り組みが図られるように求めていきたいです。

【北原会長】　ご意見ということで。

佐々木委員。

【佐々木（久）委員】　佐々木でございます。今回のご説明のとおり、ちばリサーチパーク千葉地区については、平成29年４月の企業立地促進法基本計画の趣旨にのっとり、物流関連産業が指定集積業種とされたことに鑑みた物流効率化と、さらにそれを図ることでの産業振興並びにそれに寄与していくための制限緩和をしようということでありまして、まさに当地区に関して理にかなった取り組みということで、賛意をまず表しておく次第でございます。そこで、これから物流関連業種の皆さんへのアプローチ、対応ということになるわけでありますけれども、そうした物流という特殊性からいきましても、ある意味そこの地区に関する大きな交通アクセスなり、道路整備等についても多面的な便利さといいますか、利便向上といいましょうか。そういう意味で、この地区、色々な意味でまだまだ改善の余地があるのかなという思いをいたしておるんですけれども、今回の物流業種等々への誘致にかかわって、利便向上等々についての視点から、アクセスなり、道路整備等々についての課題は何かあるのか。改めて伺っておきたいです。

それから、これは事務的なことだとは思うんですけれども、１ページの一番最後のところ、区域の整備、開発及び保全に関する方針ということで、建築物、その他の工作物の整備の方針の前書きですけれども、「周辺環境と調和した研究・研修施設及び製造施設の立地を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。」これはよろしいと思うんですが、この前文の趣

旨からいたしますと、例えば土地利用に関する方針のところでは、単に研究・研修施設、製造施設ということだけではなくて、「及び物流施設等」ということをちゃんとした表現に入れているんですけれども、その辺は何か意味があって違っているのか。その辺の解釈を伺えたらと思っております。

【北原会長】　どうも、ご質問をいただきました。事務局、いかがでしょうか。

【大山都市計画課長】　委員のおっしゃられたとおり、ここに県道千葉川上八街線がございまして、街路樹があるこの道路の入り口から地区に入っております。その後、また交差点となりますが、こちらから佐倉方面の国道51号に接続しまして、佐倉インターチェンジまで入るのに直線で６キロぐらいになってございます。そのところは約20分ぐらいだと思うんですけれども、この通りにつきましては中央線のある道路で広くつくられてございます。今回のところは、まだ全部が埋まっているわけではございませんので、埋まっていく状況の中で少しこの辺の交差点改良なり、交通管理者、交通規制課とどのようなことがいいのかをやっていかなくてはいけないと思っておりますし、事業主でもそういうふうに考えていると聞いてございます。

【桜田都市計画課長補佐】　都市計画課の桜田です。建築物その他の工作物の整備の方針で、物流施設というのも書き入れたほうがいいんじゃないかというお話なんですが、そういった書き方もあるというふうには思っています。今回の場合はここの物流施設を主たる目的とした事業ということではなくて、やはり研究・研修施設、整備施設が主たる目的であるということにのっとりまして、変更は加えなかったということでございます。

【佐々木（久）委員】　基本的にわかりました。ただ表現となると、土地利用のところではそういうふうに入っていて、今回の命題は物流施設を追加するということですので、苦しいご答弁のよく意味はわかりますが、本来は、ここにきちんと今回新たに加わる物流施設等の表現を入れることがより正しいことかなということだけ意見を申し上げておきます。

　それから関連する交通アクセス、道路整備については、お話を伺うといわゆる前向きではない、そんなイメージを持ちます。いずれにしても、ここのリサーチパークの大変な企業立地地域として、千葉県並びに千葉市、佐倉市が力を入れて、色々な意味で期待をしながらの大事なプロジェクトでもあるわけですよね。そういう意味でこれから物流関係の人を招き入れる、来たいという、そういう意識にかられるかどうかは、やはり物流ですから、アクセス、いわゆる道路環境というのが命でもあるわけですね。そういう産業の特殊性を、これから変化として招き入れるということだとすれば、もっと前向きに、アクセスについて不十分であるとすれば、それは前もって直して、ここはこれほど便利なアクセスになっています、道路環境になってい

ます、そういう前向きな戦略的な対策、対応が必要な地域ではないのか、そういう思いがいたしましたので、意見として改めて申し上げておきます。

【北原会長】　ご意見をありがとうございます。

山崎委員。お願いします。

【山崎委員】　私も今の佐々木委員と全く同じでございまして、企業にとってのメリットというのは、もちろん産業振興の部分が非常に多いんですけれども、アクセスだと思いますね。Ａ地区については首都圏、成田空港からのアクセスを活かしというのがありましたので、佐々木委員がおっしゃったとおりだと思います。ここのアクセス関係、特に道路の問題、トラックがどんどん通ります。建物ができたらいいんですけれども、道路事情というのも非常に大きな課題になってくるだろうと思います。

ぜひこの辺のところも考慮されて、これはやはり千葉にとっていい雇用問題、それから工場の立地の問題、実は私の近くにも物流施設がいっぱいできていますが、問題なのはトラックとか、アクセスですね。そういうところもぜひこの中に入れたらどうかなと思います。基本的には、佐々木委員がおっしゃったとおりだと思います。

【北原会長】　ご意見ということで、事務局、よろしくお願いいたします。それではほかに、ご質問、ご意見、よろしいでしょうか。

それでは、採決をします。

第３号議案　千葉都市計画地区計画の変更、ちばリサーチパーク千葉地区について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決します。

次、最後の議案ですが、第４号議案　千葉都市計画　生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。

【大山都市計画課長】　それでは、第４号議案　千葉都市計画　生産緑地地区の変更について、ご説明いたします。前方のスクリーンをご覧ください。

生産緑地地区につきましては、緑地機能の優れた農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資するものとして、主に、次に３つの条件に該当するものを決定しております。１つ目は、良好な生活環境の確保に相当の効果があり、公共施設等の敷地に供する用地として適しているもの。２点目は、500平方メートル以上の規模の区域を有しているもの。３点目は、農林

漁業の継続が可能な条件を備えているものとしておるところです。

続きまして、生産緑地地区の今回の変更の内容について、ご説明させていただきます。変更地区はスクリーンに示しております千葉都市計画生産緑地地区中、79号千種町第７生産緑地地区から557号星久喜町第22生産緑地地区までの合計13地区でございます。

今回変更する理由でございますが、主たる従事者の死亡や、病気やけがといった故障による買取り申出の結果、生産緑地法第14条の規定により行為の制限が解除され、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったための廃止及び一部廃止でございます。次に、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、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったための一部廃止でございます。

１点目の変更理由のうち、主たる従事者の死亡による買取り申出により廃止または一部廃止いたしますのは、スクリーン上に示しておりますとおり、８地区でございます。

各地区の位置については、順次ご説明いたします。

まず、233号　作草部町第14生産緑地地区。位置は画面中央、ピンクの円で示すところでモノレール作草部駅東側約500メートルでございます。

次に、250号　矢作町第５生産緑地地区。画面中央左寄り。京成千葉寺駅北東側約1.9キロメートルでございます。

471号　大金沢町第26生産緑地地区。画面中央上寄り、ＪＲ鎌取駅南側約1.8キロメートルでございます。

507号　誉田町１丁目第20生産緑地地区。509号　誉田町１丁目第22生産緑地地区。511号誉田町２丁目第１生産緑地地区。画面中央、ＪＲ誉田駅西側約1.6キロメートルでございます。

次に518号　誉田町２丁目第８生産緑地地区。画面中央、ＪＲ誉田駅北西側約700メートルでございます。

557号　星久喜町第22生産緑地地区。画面中央下より京成千葉寺町北東側約2.4キロメートルでございます。

次に、主たる従事者の病気やけがといった故障による買取り申出により廃止または一部廃止といたしますのは、79号　千種町第７生産緑地地区を含む４地区でございます。

79号　千種町第７生産緑地地区。画面中央、千葉北インターチェンジ北西側約1.3キロメートルでございます。

117号　花園町第６生産緑地地区。画面中央、ＪＲ新検見川駅東側約900メートルでございます。

248号　矢作町第３生産緑地地区。画面中央、京成千葉寺駅北東側約2.2キロメートルでございます。

364号　蘇我町２丁目第３生産緑地地区。画面中央、ＪＲ蘇我駅南東側約２キロメートルでございます。

続きまして、２点目の変更理由である公共施設等の設置にかかる行為がなされ、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったため、区域を一部廃止するものでございますが、対象となりますのは、175号園生町第９生産緑地地区の１地区でございます。位置は画面中央、モノレールスポーツセンター駅北西側約1.8キロメートルでございます。

変更の経緯についてご説明させていただきます。スクリーン上、赤色で示します区域が従前の区域でございます。緑色で示します隣接する区域が開発区域になり、黄色で示します区域について開発事業者による公共施設等の設置にかかる行為がなされましたことから、赤色で示す区域を一部変更するものでございます。

最後に、生産緑地地区の全体を整理いたしますと、地区数につきましては、変更前の449地区から７地区減の442地区となります。面積につきましては、約2.96ヘクタール減り、約98.07ヘクタールとなります。

本案件につきましては、10月２日から10月16日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上が、第４号議案の内容でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【北原会長】　ご苦労さまでした。第４号議案について説明していただきました。

ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

佐々木友樹委員、お願いします。

【佐々木（友）委員】　何点か伺います。生産緑地法が改正されたと思いますが、これに関連して、生産緑地地区制度の継続と、指定要件の緩和も含まれていたかと思いますが、千葉市として今後どのように検討されていくのかと、関連するんですが、やはり一斉に指定から30年を迎えると思うんですね。そうした問題についての千葉市の見解を教えてください。

それと現状の生産緑地は貸出しもできることになっていますが、やはり生産緑地の維持に関しての課題というのはどのように認識されているのか伺います。

【北原会長】　事務局、いかがでしょうか。

【石出農政課長】　農政課です。まず、制度の継続、それから指定の緩和についてですが、こ

の緩和については、現在農業事業者と営農状況、それから要件緩和に対する意向等を把握している最中でございます。あわせて先の動向を踏まえながら、都市部局と一緒にその必要性などについて考えていきたいです。

それから１つ飛ばしまして、農政関係ですが、この貸借りの制度でございます。委員の話にありました貸出しできる状況になっているということですが、これは確かにできる状況ですが、現在では税制面、あるいは農地法の関係で、例えば相続税猶予が打ち切られる、あるいは農地の貸借りが自動更新ということで、貸したはいいけどなかなか返ってこない状況にあるという課題があって、なかなか進んでいない状況にあります。

昨今、国ではこの状況に対処しようということで、貸借りしても納税猶予を継続できる。あるいは貸借についても農地法の特例を設けて従事者に戻せるということを、今制度改正を検討しているということを聞いておりますので、そういう状況になりますと、貸借等が現在よりもスムーズに進むと考えております。

【大山都市計画課長】　平成４年の当初決定から30年を超えます2022年でございますけれども、指定から30年を経過いたしますと、死亡や故障による主たる従事者の理由ではなくても買取り申出をすることが可能となります。そういった意味では営農継続ができない生産緑地については、どのくらいの割合かは未定ですが、宅地化されることが想定されてまいります。

【佐々木（友）委員】　意見だけ申し上げておきます。生産緑地、なかなか日が当たらない部分ではあるんですが、この間、法改正も行われて、先ほど答弁があったような状況もつくられつつあるということではあるんですが、今回大きなところで１ヘクタールもの生産緑地が廃止となる状況も出てきている中で、市街化区域の中での生産緑地というのは環境面でも重要な役割を果たしており、ここが全て宅地になった場合には、例えば雨水の逃げる場所などがなかなかなく、逆に災害を生んでしまうということがあってはならないと思います。なかなかすぐに進まない部分ではあるかと思いますが、生産緑地の維持、環境面からの維持も含めて、この制度が継続されるように求めておきます。

【北原会長】　ご意見、ありがとうございました。

三須委員、お願いします。

【三須委員】　質問なんですけれども、この生産緑地で、今回私どもの近くで二人が亡くなって、法定相続人だとか、あるいは兄弟の方が今色々やっておりまして、こういう形になっておりますが、私が思うに、この市街化区域の中の農地というか、生産緑地、市街化区域と調整区域を線引きした中で、市街化区域の農地をこれからどうしていくのか。国もこれからの税制の

優遇なりについてどのように考えているのか。それについて質問します。

【北原会長】　事務局、よろしいでしょうか。お願いします。

【石出農政課長】　現在、国のほうで都市農業基本計画というものが示されました。地方においては、地方版の都市農業振興計画を努力義務としてつくりなさいという状況であります。本市においても策定について今検討しているところでありますが、委員からの話がありましたように、生産緑地を中心とした市街化区域の農地、縁辺部の農地の使い方について、ある程度その方針、方向性を出さなければならないと思っております。先ほども申し上げました農業者の意向、あるいは都市住民の意向等をその計画等に位置づけたいと考えております。

具体的に国で示されている方向性としましては、教育、それから住民への農地としての理解の醸成という、そういったものを含め、あるいは防災農地としての役割という一定の方向性が示されていますので、それに準じて考えていくということになっております。

【三須委員】　この生産緑地に関して、千葉市で買取りというのが最後に入っていて、今はそういう状況にないのかなと思うんですけれども、それについてはどうか。

【北原会長】　事務局、再度お願いします。

【大山都市計画課長】　買取り申出が出たときには、幾つかの関係課に庁内照会をかけておるんですけれども、やはり財政的な問題もございますし、緊急的な問題もございますので、今のところは買い取っていないというところが実態でございます。

【三須委員】　この問題について、個々の問題としてで片づければそれで終わりなんですが、結構我々の身の周りでも、生産緑地について税金の免除ということで今まで来たわけだけれども、33年ですかね、今度新しくなるのは、私の意見としては、やはりこの市街化区域の農地というか生産緑地について、農家を本当にやっていこうと進めていこうという方と、恐らく財産を維持するために税金の免除ということでかろうじて栗を植えたり、そういう方も結構いるわけだけれども、まち全体から見るとそれがいいのか悪いのか、私としては非常に疑問を持つところでございます。それについていかがでしょうか。

【北原会長】　事務局、いかがでしょうか。個別の話ではないということです。

【石出農政課長】　ご質問の答えになるかどうか心配ですが、委員のおっしゃるところ、我々も現場を見る状況で感じております。営農意向のある方はきちんと農地を使って耕作されています。逆に市街地の中にあるために、耕作自体が苦情の対象になることもあります。具体的にはトラクターで畑を耕運するときの音や砂ぼこり、あるいは栽培に関して農薬を散布するときの苦情等、きちんと営農したいという意向の方も非常に苦慮されているという状況です。

一方、苦情のないようなところはある程度必要最低限の保全管理をしている。そこまでに至らないところは、今度は逆に住民からの苦情で、草が荒れ放題で迷惑しているという状況が混在していますので、委員がおっしゃるとおり、意向のある人がきちんとできるような形が理想かと思いますが、反面、優遇税制ということがありますので、所有者に対して一定の方向性をつけるというのは難しい現状でございます。以上でございます。

【三須委員】　地域で市街化区域の中に農地がある。その農地は、本当に農家が経営している農地なのか、あるいは税金のがれのそういう形で維持しているのか。その辺が非常に疑問であるところです。この議題に関しては、我々も反対するものではございませんので、よろしくお願いします。

【北原会長】　それではご意見ということで、ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、採決します。

第４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します。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決します。

以上をもちまして、本日の議案審議は終了いたしました。

長時間、ご熱心にご議論いただきありがとうございました。

【司会】　これをもちまして、本日の都市計画審議会を閉会とさせていただきます。委員の皆様におかれましては、ご審議いただき誠にありがとうございました。

１２時２２分　閉会