平成２８年度第１回印西市都市計画審議会会議録

<table>
<tr><td>日　時</td><td colspan="2">平成２８年１１月１５日（火）午後１時３０分から午後２時５０分まで</td></tr>
<tr><td>場　所</td><td colspan="2">印西市役所付属棟　２４・２５会議室</td></tr>
<tr><td rowspan="2">出席者</td><td>委員</td><td>玉木委員、金丸委員、山田委員、篠田委員、川村委員、柴﨑委員、大﨑委員、山﨑委員、伊藤委員、永田委員（代理：坂本交通課長）、相澤委員（代理：山田宅地指導課長）</td></tr>
<tr><td>印西市</td><td>板倉市長（冒頭挨拶）
都市建設部：鈴木部長、岩井参事
都市計画課：鈴木主幹、宮﨑主査補、吉田主事
建築指導課：菅谷課長、小池主査</td></tr>
<tr><td>欠席者</td><td colspan="2">滋賀委員、菊地委員</td></tr>
<tr><td>傍聴者</td><td colspan="2">３名</td></tr>
<tr><td>議　題</td><td colspan="2">日程第１　会議録署名委員の指名
日程第２　議案第１号　印西都市計画地区計画の変更について</td></tr>
<tr><td>資　料</td><td colspan="2">・会議次第
・議案書資料</td></tr>
<tr><td colspan="3">議事の概要</td></tr>
<tr><td>事務局</td><td colspan="2">定刻となりましたので、始めさせて頂きます。
本日はお忙しい中、お集まり頂きまして、誠にありがとうございます。
本日の会議進行につきましては、私、都市計画課の鈴木が務めさせて頂きますので、よろしくお願いいたします。

今回、新規に委嘱させて頂きました委員さんもいらっしゃいますので、私の方から、委員皆様のお名前をご紹介させて頂きたいと思います。
それでは、名簿の順番にご紹介させて頂きます。なお、滋賀委員、菊地委員につきましては、ご都合のため、本日は欠席でございます。

議会選出の　玉木　実　委員
同じく　金丸　和史　委員
同じく　山田　喜代子　委員
学識経験選出の　印西市農業委員会会長　篠田　道雄　委員
篠田委員には、本都市計画審議会の会長を務めて頂いております。
同じく学識経験選出の　印西市商工会会長　川村　一幸　委員
同じく　印西市観光協会会長　柴崎　達夫　委員
同じく　東京電機大学准教授　大崎　淳史　委員
同じく　元印旛村都市計画審議会委員　山﨑　利雄　委員
同じく　前印旛地区地域審議会委員　伊藤　益美　委員
関係行政機関選出の　印旛土木事務所 所長　相澤忠利　委員
相澤委員につきましては、本日、公務により、代理で印旛土木事務所 宅地指導課長の山田様にご出席頂いております。</td></tr>
</table>

	同じく印西警察署 署長　鎌田　篤　委員 　鎌田委員につきましては、本日、公務により、印西警察署 交通課長の坂本様にご出席頂いております。 以上の１１名でございます。 　皆様、よろしくお願いいたします。 　ご報告が３点ございます。１点目は、審議会開催要件の報告です。本日、御出席頂いております委員の皆様の人数につきましては、半数以上の１１名の御出席を頂いております。印西市都市計画審議会条例第６条第２項の規定による会議の開催要件を満たしておりますことを御報告いたします。 　２点目は、当審議会は印西市市民参加条例に準じて公開と致します。会議の傍聴につきましては、同条例施行規則第１２条の規定に基づき、受け付けをいたします。なお、本日の傍聴者は３名でございます。 　３点目は、会議録の録音についてです。会議録を作成する都合がございます関係で、録音をさせて頂きますので、予めご了承ください。 　以上、３点です。 **【次第１　開会】** 　それでは、これより、平成２８年度第１回印西市都市計画審議会を開催させて頂きます。 　ここで、板倉市長　より、ごあいさつを申し上げます。 【市長あいさつ】
市　長	皆様、こんにちは、市長の板倉正直でございます。 都市計画審議会の開会にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げさせて頂きます。委員の皆様におかれましては、本日は大変お忙しい中、お集まりを頂きまして誠にありがとうございます。また、日頃より、都市計画行政はじめ、市政全般にわたり、ご支援、ご協力を賜っておりますことに、この場をお借りして、厚く御礼を申し上げます。さて、本日、ご審議頂きます案件は、１議案でございまして、内容は「地区計画の変更」となっております。現在、市では、良好な市街地環境の形成や保全を図るため、昨年度より３カ年をかけ、市内に合計３３地区ある、すべての地区計画区域を建築制限条例の適用区域とすることを目指しており、これに先立つ、都市計画の変更が今回の議案となってございます。詳細につきましては、この後、担当より説明をさせて頂きますので、委員の皆様におかれては、それぞれお立場から忌憚のないご意見を頂き、ご審議賜りますようお願い申し上げます。以上簡単ではございますが、私の挨拶とさせて頂きます。皆様、どうぞ宜しくお願いいたします。ありがとうございました。 **【次第３　会長あいさつ】**
事務局	続きまして、篠田会長より、ご挨拶をお願いいたします。 【会長あいさつ】
会　長	本日は、皆様方、お忙しいなか、ご出席頂きまして、ありがとうございます。

	先ほど市長からあったとおり、本日の審議案件は、地区計画の変更の１件でございます。対象となる地区は１０地区ございまして、変更内容は、全地区の文言の統一を図るもので、一部地区につきましては、建築制限の内容の変更が付議されております。委員皆様方の慎重なご審議をお願いしたいと思いますので、どうぞご協力をお願いいたします。
事務局	ありがとうございました。
事務局	大変申し訳ありませんが、市長はこの後、公務がございますので、ここで退席させて頂きます。 ご了承ください。
事務局	ここで、少々お時間を頂きまして、本日、出席しております職員を紹介させて頂きます。 それでは、鈴木都市建設部長、よろしくお願いいたします。 （岩井都市建設部参事、宮崎主査補、吉田主事、菅谷建築指導課長、小池主査、鈴木主幹）
事務局	次に、審議に先立ちまして、資料の確認をさせて頂きます。 本日の資料は、「次第」、「付議書」、「委員名簿」、事前にお配りさせて頂きましたフラットファイルの「議案資料」の、以上４点でございます。 資料は、おそろいでしょうか。 それでは、議事に入らせて頂きます。 議事進行につきましては、印西市都市計画審議会条例第５条第２項の規定により、会長が議長となるとされておりますので、篠田会長に議長をお願いいたします。
会　長	それでは、しばらくの間、議長を務めさせて頂きます。ご協力をお願いします。
	【次第４　日程第１　会議録署名委員の指名】
会　長	次第４「日程第１　会議録署名委員の指名」に移ります。 事務局、説明をお願いします。
事務局	はい、ご説明いたします。 本審議会におきましては、印西市市民参加条例に準じて、審議会の会議及び会議録等を公開する事となっており、本審議会の会議録は、要約方式で作成しております。会議録の内容は、会長と審議会の開催毎に会長が指名する会議録署名委員の合計２名の確認によって、確定させて頂いております。つきましては、会長より、本日の審議会における会議録署名委員１名の指名をお願いいたします。
会　長	分かりました。それでは、私から、本日の会議録署名委員を指名させて頂きます。本日の会議録署名委員には、川村委員を指名させて頂きます。よろしくお願

	いします。 **【次第４　日程第２　議案第１号　議案審議】**
会　長	それでは、次第４　日程第２の議案審議に入りたいと思います。 はじめに、議案第１号の印西都市計画区域の変更について、審議いたします。 事務局、説明をお願いします。
事務局	【議案第１号についての説明】 それでは、議案第１号の説明をさせて頂きます。 表紙から１ページをめくって頂くと、目次がございます。この目次の右側の数字は、インデックスの番号に対応しております。あわせて、インデックスから始まるそれぞれの地区計画ごとに、右下にページ番号をふらせて頂きました。まず、インデックス１の地区計画の変更について、説明させて頂きます。今回、変更対象となる地区計画は、１０地区ございます。インデックス１の２ページ目をご覧ください。今回変更の１０地区について、都市計画図に位置をおとしたものです。 昨年度ご審議頂きました、地区計画８地区の変更及び決定１件、計９件の内容については、平成２８年の第１回議会にて「印西市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を改正、６か月の周知期間を経て、本年度１０月１日より施行開始とさせて頂きました。 本年度の地区計画の変更箇所についてですが、１０地区ございます。 大塚三丁目地区、鹿黒南業務施設地区、鹿黒南住宅地区、泉野地区、千葉ニュータウン５駅圏１３住区及び１４住区近隣センター地区、牧の台地区、印西牧の原北地区、印西牧の原東地区、みどり台・つくりや台地区、高花一丁目地区となります。 今回、地区計画１０地区における変更の主旨をご説明致します。 現在、印西市では、地区計画の運用を図っているところですが、合併前の旧印西市、旧印旛村、旧本埜村で決定した地区計画の内容について、同じ制限内容にもかかわらず、作成した自治体が異なっていたため、文言の統一が図れていない状況となっております。 今回の変更は、昨年度に引き続き、それら文言の統一を図ることが、主な変更点でございます。 また、それに伴い、内容の見直しをあわせて行っています。 次に、インデックス１の５ページ目をご覧ください。 今回の審議対象ではございませんが、「印西市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の、改正案でございます。 こちらの条例は、届出・勧告制度となっております地区計画について、その制限項目を建築確認申請の審査項目とする内容です。よりよいまちづくりの実現に向け、地区計画の制限内容の担保性を高めることができます。 地区計画の制限内容に適合しない場合は、確認申請の許可がおりず、建築できない状況となります。 改正点は、１０ページ目以降から始まる制限内容についてです。

	こちらは、今回変更させて頂きます地区計画も含めた形で、制限内容をそのまま転記しておりますが、変更前のまま条例を改正した場合、同じ制限をしているにも関わらず、文言の統一が図られていないということになってしまうため、市民の方や設計者に対して、理解しづらい状況となってしまいます。 今回の地区計画の変更は、この条例の文言の統一を図る前段となる変更でございます。 　これから、地区計画ごとにご説明いたしますが、文言の整理における変更については、一部の地区において省略させて頂きますので、ご了承ください。 【大塚三丁目地区地区計画についての説明】 　まずはじめに、インデックス１－①の大塚三丁目地区でございます。 千葉ニュータウン中央駅の北東約１ｋｍに位置しており、県道千葉ニュータウン北環状線に面し、地区計画の区域に指定されている面積は約４．９ｈａです。周辺には、ビジネスモールや、プロロジス社の物流倉庫があり、区域内は戸建を主体とした住宅地が形成され、スーパーマーケットのビッグハウスやコンビニエンスストアもあり、近隣住民の利便性の向上のための販売店舗もある地区でございます。 　それでは、地区計画の変更内容を説明させて頂きます。 　インデックス１—①の６ページ目をご覧ください。こちらは、地区計画の具体的な内容となる、計画書の新旧対照表で、右側が変更前、左側が変更後となっております。変更する箇所については、下線で表示しております。 　地区計画の目標の部分ですが、変更前については、千葉ニュータウン区域について、新住宅市街地開発事業で整備を進めていく、といった記載内容となっておりましたが、前年度ご審議頂きました、印西都市計画区域マスタープランの文章の中の、印西都市計画区域全体の方針と合わせた内容に変更いたしました。 　次に、１ページめくって頂き、７ページ目をご覧ください。 一番上の行の「建築物等の用途の制限」の項目が１から並んでおりますが、変更前は１．２．３．となっていたところ、変更後については、（１）、（２）、（３）といった表現に変更しております。 　また、（２）における寄宿舎又は下宿については、建築基準法、別表第２（い）項に記載があるところですので、変更前と比べて、変更後は「別表第２（い）項第３号」という言葉を追加しております。 　その下の行、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、「ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上及び・・・」とあるところを、「用途上又は」と変更しております。 　２つ下の行、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度については、建基法第５３条第３項第２号に該当する建築物にあっては、１０分の５としてありますが、これは、一定の条件を満たす角地については建ぺい率が緩和されるため、追記としております。 　また、一番下の行の「壁面の位置の制限」におきましては、単に「距離」とし

	ていたところを「後退距離」とし、「次のいずれか」という文言を「次のアからウまでのいずれか」という表現に変更しております。 これらの文言の変更によって、規制の内容が変わるものではございません。 【鹿黒南業務施設地区地区計画についての説明】 　次に、インデックス１－②、鹿黒南業務施設地区でございます。 　千葉ニュータウン中央駅の北東約２ｋｍに位置しており、主要地方道船橋・印西線の東側に位置する、面積約６９．２ｈａの区域です。地区計画区域内にはグッドマンビジネスパークや新給食センター、また、区域中央部には、新しくグッドマンビジネスパークの建設が予定されているところです。 　この地区については、さきほどの大塚三丁目地区と同様、文言の整理を行っておりますが、一部、新たに規制を追加した部分がございます。 インデックス１－②、６ページ目をご覧ください。 　表中上段にある、「建築物等の用途の制限」の行をご覧下さい。こちらの制限のなかで、（８）から（１０）の３つの項目については、新しく追加した項目となります。 　この項目を新しく追加した理由について、ご説明いたします。 　昭和６１年、新住宅市街地開発法の改正がなされ、特定業務施設という土地利用の区分が追加されました。これは、雇用機会の増大と職住近接を図るため、事務所や良好な居住環境と調和する工場、研究所、厚生施設などの立地に備えたものですが、その際に、旧建設省建設経済局長より、新住宅市街地開発法の一部改正等について、通達がありました。 　この内容は、土地利用計画上で特定業務施設とされた区域において、建築してはならない具体的な建築物が掲げられた内容となっています。 　現在は、土地の所有者であるＵＲが販売する際、この通達内容に基づいた土地利用の誘導がなされているところですが、その規制内容を将来的にわたって担保させるため、地区計画にその内容を反映させるものでございます。 　建築してはならない建築物の具体的な内容ですが、３項目ございます。 １つ目が建築基準法別表第２（り）項第３号または４号に掲げる建築物、２つ目が大気汚染防止法に係る一部の工場、３つ目が悪臭防止法に係る一部の施設、とされております。 　まず、１つ目の項目である、建築基準法別表第２（り）項第３号または４号についての説明をいたします。規制する具体的な内容としては、玩具煙火の製造、アセチレンガスを用いる金属の工作、セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工、絵具又は水性塗料の製造、出力の合計が０．７５キロワットをこえる原動機を使用する塗料の吹付、亜硫酸ガスを用いる物品の漂白、骨炭その他動物質炭の製造など、火やガス、火薬などを用いて、周囲に危険を及ぼす建築物が主に挙げられております。 　次に、２つめの大気汚染防止法の一部にかかるものですが、水性ガス又は油ガスの発生の用に供するガス発生炉及び加熱炉、金属の精錬又は無機化学工業品の製造の用に供する燃焼炉、焼結炉、及び焼炉など、乾燥炉、製鉄、製鋼又は合金

	鉄若しくはカーバイドの製造の用に供する電気炉など、弗酸(ふっさん)の製造の用に供する凝縮施設、吸収施設及び蒸留施設、トリポリ燐酸ナトリウムの製造の用に供する反応施設、乾燥炉及び焼成炉など、コークス炉、鉱物又は土石の堆積場など、また、石綿(いしわた)を含有する製品の用に供する施設など、大気汚染防止法において、大気を汚染するおそれのある建築物が掲げられています。 ３つめの、悪臭防止法の一部にかかる施設ですが、悪臭防止法第１条１項にある、不快なにおいの原因となる２２項目を発生する施設について、規制するものとしました。 これら３つの項目について、反映させたものが、新旧対照表における「建築物等の用途の制限」における、（８）から（１０）の内容となっております。本地区に関する変更内容については、以上でございます。 【鹿黒南住宅地区地区計画についての説明】 次に、インデックス１－③の、鹿黒南住宅地区でございます。 千葉ニュータウン中央駅の北東約３ｋｍに位置しており、 主要地方道千葉竜ヶ崎線に隣接する、面積約１６．４ｈａの区域です。区域東側には習志野カントリークラブ、南側にはグッドマンビジネスパークがあります。区域内には住宅地や公園が配置されているところです。 こちらの地区につきましては、地区計画の内容について文言の整理となっておりますので、変更についての説明は省略させて頂きます。 【泉野地区地区計画についての説明】 次に、インデックスでは１－④の、泉野地区でございます。 千葉ニュータウン中央駅の北東約１ｋｍに位置しており、国道４６４号線の北側に隣接する、面積約４８．７ｈａの区域です。区域内にはプロロジス社や　カインズホーム、ベイシア、ダイワ物流の倉庫、データセンターなどが立ち並んでおります。 こちらの地区については、地区計画の文言の整理とともに、千葉ニュータウン事業における土地利用計画が特定業務施設地区となっているため、さきほどの鹿黒南業務施設地区と同様、特定業務施設地区に建築することのできない建築物を規制する変更としております。 【千葉ニュータウン５駅圏１３住区及び１４住区近隣センター地区地区計画についての説明】 次に、インデックス１－⑤の、千葉ニュータウン５駅圏１３住区及び１４住区近隣センター地区でございます。 千葉ニュータウン中央駅の南東部に位置しており、近辺には主要地方道船橋・印西線や県道千葉ニュータウン南環状線が配置された、面積約２．４ｈａの区域です。区域内にはスーパーマーケット「カスミ」、くすりの福太郎や各種医療施設が立ち並ぶ、近隣住民の利便性の向上を目指す地区形成となっております。５ペ

	ージ目をご覧ください。こちらの地区につきましては、地区計画の内容について文言の整理を行いましたが、地区計画の名称についても変更しております。 　表中最上段部、「名称」の項目をご覧頂くと、変更前は地区計画の名称が「千葉ニュータウン５駅圏１３住区及び１４住区近隣センター地区」となっていたところですが、こちらはニュータウン事業計画における住区番号を用いた名称となっておりました。こちらの名称ですと、一般的にわかりづらいことから、該当地区の大字名を用い、名称を「内野・原山近隣センター地区」へと変更いたしました。 　次のページをめくって頂き、６ページ目をご覧ください。建築物等の用途の制限について、規制をかえない形で変更を行っております。変更前について、（４）における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項第２号、第３号、第４号、第５号及び第６号に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物ですが、本地区は用途が近隣商業地域に指定されているところで、このような建築物はもともと建築できないものであったため、削除といたしました。 【牧の台地区地区計画についての説明】 　次に、インデックス１－⑥の、牧の台地区でございます。 本地区は印西牧の原駅の北方に位置しており、小林方面に向かう印西市道が縦貫する、約７０．２ｈａの区域です。区域内には印西総合病院や、保育施設があり、業務施設や健康医療関連施設などの立地誘導を図り、多機能複合都市としての一翼として、業務市街地の形成を目指しております。６ページ目をご覧下さい。 こちらの地区については、地区計画の文言の整理とともに、千葉ニュータウン事業における土地利用計画が特定業務施設地区となっているため、建築物等の用途の制限の項目のうち、本地区に建築してはならない建物を規制する変更が、（７）から（９）の内容となっているところですが、（５）の建基法別表第２（へ）項第５号に掲げる倉庫業を営む倉庫を新たに規制の対象としております。本地区は病院が含まれ、南側の区域には小学校が配置されているところです。 倉庫業を営む倉庫が建築されれば、大型車両が日常的に往来する環境となり、周辺住宅地への悪影響も懸念されるため、規制項目として新たに変更、追加した建築物です。また、従前はＵＲが土地販売時に、土地利用の誘導を行ってきたところですが、その将来性を担保する必要性があるため、倉庫業を営む倉庫について規制を加えたものでございます。 【印西牧の原北地区地区計画についての説明】 　次に、インデックス１－⑦の、印西牧の原北地区でございます。 本地区は印西牧の原駅の東方約３００ｍに位置しており、区域内は牧の原小学校や牧の原公園、戸建住宅が立ち並ぶ住宅街となっております。７ページ目をご覧下さい。地区計画の内容についても、文言の整理を行っているところですが、 そのほかに、変更した部分がございます。地区の名称、変更前が集合住宅地区、変更後が中低層住宅地区となっている列がございます。地区計画区分図におけるオレンジ色の部分が変更対象となる地区となります。このオレンジ色の部分は、現況は更地となっておりますが、用途が第一種中高層住居専用地域に指定されて

	おり、高層の共同住宅を建築することのできる地区となっております。 　この部分の北側に位置している、戸建住宅が立ち並ぶ環境に配慮し、建築物の高さの最高限度を１６ｍとするとともに、従来、地区計画にて建築を制限していた戸建住宅について、建築を可能とする変更でございます。次に、１枚めくって頂き、８ページ目をご覧下さい。建築物等の形態又は意匠の制限の項目中、中低層住宅地区において、（２）には屋外広告物、（３）には高架水槽、クーリングタワーやエアコン室外機などについて、景観上に配慮したものとする、といたしました。また、次に掲げる道路に面する部分に敷地への自動車等の出入口を設置してはならない。としており、その下には道路名称が列記してあるところです。 　地区整備計画図における緑の線がその列記した道路にあたりますが、この道路から直接敷地に対して出入口を設置してはならない、といった制限内容となっております。本地区は、グリーンネットワーク・生活幹線道路の整備に基づき、低炭素地域づくり面的対策推進事業として土地利用が図られてきたところです。この方針に基づき、地区内幹線道路やグリーンネットワークに配置された緑地帯を保護し、また、交通の安全の観点からも、地区内幹線道路から住宅への直接出入りができないよう、規制を追加するものです。本地区の関しての変更内容についての説明は、以上です。 【印西牧の原東地区地区計画についての説明】 　次に、インデックス１－⑧の、印西牧の原東地区でございます。本地区は印西牧の原駅の東方約２００ｍに位置しており、国道４６４号線や北総鉄道が横断する、約３２．４ｈａの区域です。東側には千葉県水道局、区域内には、戸建住宅が既に立ち並んでおり、国道４６４号線は業務・公益施設を中心とした地区により良好な市街地形成を目指しております。こちらの地区につきましては、地区計画の内容について文言の整理のみとなっておりますので、変更についての説明は省略させて頂きます。 【みどり台・つくりや台地区についての説明】 　次に、インデックス１－⑨の、みどり台・つくりや台地区でございます。 本地区は印西牧の原駅の東方約２km に位置しており、国道４６４号線や北総鉄道が横断する、約７２．９ｈａの区域です。区域内にはスズケン、ナンシン、日栄インテックといった倉庫や工場、北総鉄道南側には、鉄道の車両整備基地があり、施設を主体とした立地誘導を図り、業務市街地の形成を目指しております。こちらの地区については、地区計画の文言の整理とともに、千葉ニュータウン事業における土地利用計画が特定業務施設地区となっているため、旧建設省からの通達内容を反映させ、特定業務施設地区に建築してはならない建築物を規制する変更内容となっております。 【高花一丁目地区地区計画についての説明】 　次に、インデックス１－⑩の、高花一丁目地区でございます。本地区は千葉ニュータウン中央駅の東方約１．５ｋｍに位置しており、南側には船穂中学校、区域内にはカーディーラーのマツダ、ダイハツ、トヨタ、ニッサンといった店舗が立ち並ぶ、約８．７ｈａの区域で、業務施設や公益的施設を中心に立地誘導を図

	り、業務市街地の形成を目指しております。こちらの地区については、地区計画の文言の整理とともに、千葉ニュータウン事業における土地利用計画が特定業務施設地区となっているため、旧建設省からの通達内容を反映させ、特定業務施設地区に建築することができない建築物を規制する変更内容となっております。 【都市計画の手続きについての説明】 　最後に、今回変更する１０地区についての都市計画手続きを説明させて頂きます。平成２８年６月末まで、１０地区における地区計画関係地権者さまに対して周知・説明を行いました。また、縦覧を２回、実施させて頂きましたが、意見書の提出はございませんでした。本日の都市計画審議会の議を経た後には、千葉県との法定協議を行い、１２月中旬には変更の告示を行う予定としております。以上で、議案第１号の説明を終わります。 【質疑】
会　長	それでは、事務局からの説明が終わりましたので、議案第１号に対する質疑を行いたいと思います。 　何かご意見、ご質問はありませんか。
委　員	印西牧の原北地区における変更ということで、高さ制限１６ｍとしている。この１６ｍというのはマンション何階に相当するのでしょうか。この土地にマンションが出来た場合、どれくらいの世帯数、人口が貼りつくのか。予想の数字はつかめているのでしょうか。 　また、北総線の南側のマンションが売れ残っています。そんな状況のなかで、ここにマンションができることによって、ますます売れ残りがそのまま残ると懸念されます。このことについてどう考えているのでしょうか。
事務局	１点目については、１６ｍの制限は５階建ての集合住宅を想定しています。 　２点目の、このエリアに集合住宅を建てた場合どの程度の人口かという質問について、この地区の建ぺい率６０％、容積率２００％として計算した場合、それで何階建て、と算出されるところですが、どのユーザーを対象にマンションを建てるかによって人口が変わってくるため、この部分については、高さ制限を加えることによって、従来の集合住宅よりも居住人口は減るという見込みです。 　実際に何名かということは色々な社会的条件もあるため、計画戸数、計画人口について、想定しておりません。２１住区全体でみますと、計画人口は約８千人でございますので、それを上回るというような人口の増加というのは今のところ想定しておりません。 　ご質問の３点目の、南側のマンションへの影響ということですけれども、南側のマンションについてどうかということを確認したところ、委員ご指摘のような売れ残りのマンションは無いと聞いております。
委　員	８千人を上回るということは無いということは、ここにある小中学校への影響は無くて、全部、地域の小中学校に入学できるということですよね。オーバーしないということですか。

事務局	２１住区で８千人ということですが、印西牧の原東地区につきましては北総鉄道と国道４６４号線をまたぐ形になっており、その北側の部分、東の原の部分と印西牧の原北地区とあわせて２１住区としており、計画人口の８千人の中で収まる、と考えております。
委　員	国土交通省からの通達の件で、３点が追加されたということですけど、非常に良いことだと思います。今回、規制される点について、これまで対象になっている建築物があるのかどうかについて、確認したいと思います。
事務局	昭和６１年の局長通達につきましては、従来、販売についてはＵＲ都市機構が主体となり進めており、その際、局長通達に該当する施設は進出できませんでした。 ですが、平成２６年３月をもちまして、千葉ニュータウン事業について、完了公告がうたれましたので、今後は市におきまして、将来にわたり、良好な住環境等を維持・保全するため、今後市が地区計画によって規制誘導を図っていきたいと考えています。そういう考えのもとに、今回、局長通達の内容を地区計画に盛り込んだところでございます。
委　員	鹿黒南業務施設地区ですが、地区計画の変更の文章に「公園緑地は、周辺居住者の生活に快適さとうるおいを持たせると共に」とあります。公園における遊具の種類とか、配置等は事業者任せ、ということなのでしょうか。基準はあるのでしょうか。
事務局	今ご質問の鹿黒南の公園につきましては、事業者と、市の公園担当で協議して内容は詰めております。公園の整備については、今回変更する内容と関係ございません。
委　員	１－⑤、内野・原山近隣センター地区内に、内野ショッピングセンターがあります。中には売れていない店舗がありますが、市としてはどう考えていますか。
事務局	地区計画は、あくまでもそこに建築できるもの、できないものという制限なので、空いている土地に対しての回答はできません。
委　員	ずっと空いているという状況をどのように市は認識しているかということを聞きたい。審議の対象外で答えられないというのであれば仕方ありませんが、答えることが可能ならば答えて頂きたい。
事務局	市とすれば、空いた土地が続くことは良い状況ではなく、事業者の方に鋭意努力して頂こう、という考えです。
委　員	次に１－⑥です。牧の台地区です。地区計画の目標の中で、健康医療関連施設等の立地誘導を図り、と書かれているが、これを市としてどのようにＵＲ都市機

	構に伝えているのでしょうか。
事務局	牧の台地区におきましては、地区計画の目標におきまして、成田空港と東京都を結ぶ立地状況を生かして業務施設並びに健康医療福祉の立地を誘導する、としております。 このエリアに、文言のとおり、目標に該当するような企業の進出は未だ出来ておりませんが、そういう企業が立地されたならば、市としても歓迎したいと思います。しかし、土地代金や、各種社会状況等もあり、最終的な判断は進出企業の方針に基づくものとなりますので、実際に健康福祉関連の事業体が進出するかどうかは、別の問題と考えております。
委　員	来てほしいという思いがあるのなら、ただそれを待つのではなく、市としてもアクションを起こし、具体的な誘致についての要求を反映できないのでしょうか。
事務局	山田委員が言われた誘致の件ですが、ＵＲ都市機構で条件をつけて販売していきますので、この中で、建築出来ないものは除き、販売条件のなかでは、建築できるものについて広く公募等していくものと考えております。
委　員	ですが、ここに健康医療関連施設の立地誘導を図り、と書いてある以上は、それは市としても、担当がここかどうかわかりませんが、アクションを起こすことは必要ではないですか、ということです。
事務局	今回ご審議願っている内容は、建築出来るものと出来ないものだということで、ご理解願いたい。
委　員	次にいきます。１－⑦です。印西牧の原北地区の現地を確認しました。現在、造成中ですが、同じ地区計画区域の中でも、場所によって宅地の高さが違うことについて、認識していますか。
事務局	今、山田委員が言われたように、２１住区において造成しているところで、道路から１段高いところに宅地もあります。ただ、その区域における開発の中で、高さ等は検討して、道路との接道も検討したうえで開発されているものと認識しております。
委　員	最後の１－⑩ですね。高花一丁目地区です。区域内の土地は全部売れている状況ですよね。今後新しく建築物が建つ場合、今回規制に加えたものもあわせて、条件を達成していれば、建築できるのでしょうか。
事務局	この区域が全部売れていたとしても、次に転売ということが民間の場合あり得ますので、そのために制限を設けているものでございます。
委　員	進出している企業について、分譲か賃貸かということも関係すると思っていま

	す。賃貸であれば、景気が悪くなった場合、儲けるだけ儲けて、印西市から出ていくという状況も想定されます。 　進出している企業の土地が分譲か賃貸か、定期借地かということを市は把握しているのでしょうか。
事務局	分譲か、定期借地かについては、全てを把握しているわけではございません。
委　員	把握するという考えはないのでしょうか。
事務局	全てを把握する予定はございません。個人、企業の情報もございます。細かなところまでの把握は難しいと考えております。
委　員	前回も言ったことではありますが、この都市計画審議会のあり方についてです。私は現地を確認しました。やはり、都市計画審議会として委員の皆さんがその現場に行って、市の職員から説明を受けて、それから審議するっていうことを私は毎回提案していますが、そのことについて検討されたのかということを伺いたい。
事務局	現地確認の件ですが、今回の審議案件につきましては、牧の台地区や印西牧の原北地区等、一部造成中の部分もあります。 　また、大塚三丁目地区、内野・原山近隣センター地区等のエリアにつきましては、そこに営業されている方、もしくはそこに居住されている方もいらっしゃいますので、そこにみなさんで出向いて現地を確認するというより、今回の会議における映像にて確認して頂きたいと考えております。
委　員	それは、居住している人に迷惑をかけないよう、少し離れたところから見て、プライバシーを侵さないような形でやってほしいと私は思っています。ということを、もう一度確認したいと思います。
委　員	必要な時はやったほうがいいです。必要があれば。
事務局	意見として聞いておきます。
委　員	文言の整理に入るのではないかと思うのですが、言葉でいうと接続詞、及び、とのころがほとんど、又は、になっています。これは意図があるのでしょうか。何かが変更されたため、それに対応して地区計画の内容についても変えたところなのでしょうか。
事務局	地区計画の変更を行った後に、建築制限に関する条例の改正を行いますが、もともとあった条例に関しまして、又は、という表現になっておりましたので、法規担当と相談いたしまして、このような形といたしました。
委　員	１－①、大塚三丁目の区域について、現場確認を行ったところ、近接した箇所

	で造成を行っている様子でした。この、牧の木戸についての地区計画の決定予定について、教えてもらいたい。
事務局	１－①の１０ページの地図における区域の西側部分と考えられますが、この地区については別地区になりますので、この地区については今のところ設定の予定はございません。
委　員	例えば、本年度間に合わないから来年度になったという話しではなく、そもそも入っていないということでしょうか。
事務局	今現在はありません。仮に、ここにお住まいの方々の方から、戸建て住宅の環境で担保してほしい、といったお話しが出てくれば、それについては、地区住民と協議のうえ、縦覧等を経まして、決定となる可能性がございますが、現在、このエリアについては、予定はありません。
	【議案第１号の採決】
会　長	他にご質問はありませんでしょうか。 では、採決を行います。 議案第１号「印西都市計画地区計画の変更について」、原案のとおり決定することに賛成される方は、挙手をお願いします。
会　長	挙手、全員です。それでは、議案第１号「印西都市計画地区計画の変更について」は、原案どおり決定いたします。
会　長	以上で、予定しておりました議事日程は終了しました。 ご協力頂き、ありがとうございました。
	【次第５　報告事項】
事務局	それでは、次第５の「報告事項」に入ります。 事務局より「景観計画策定に係る進捗状況」について、報告をさせて頂きます。
事務局	はい。景観計画につきましては、昨年の都市計画審議会でも説明させて頂きましたとおり、昨年度より３箇年をかけ、景観計画を策定しております。景観計画は、案が出来た時点で、都市計画審議会の皆様に 意見を聴くこととなっておりますので、進捗状況及び、今後の予定を報告させて頂きます。 昨年度、平成２７年度は、市民アンケートを含めた「景観基礎調査」を実施しました。今年度、平成２８年度は、市の景観の基本的な方針を示す「景観基本計画」を策定中でございます。そして、最終年度となる平成２９年度には、法定の「景観計画」の策定を予定しております。それぞれの計画の策定方法として、「印西市景観計画等策定委員会」を設置し、審議を頂いております。 また、各計画の案を作成するために、「印西市景観まちづくり市民懇談会」を設置し意見を頂いております。庁内では、「策定本部」「策定幹事会」「作業部会」と３段階に分け、案を策定しております。「印西市景観まちづくり市民懇談会」

	では、庁内の主任以下の若手職員で組織する「作業部会」と合同でワークショップ等を行い、協働での意見出しを行っております。色彩の範囲等の意見も頂いております。ワークショップの最後では、各班にて意見をまとめ、代表の方に発表して頂いております。 　そうして出された案を庁内でまとめ、「印西市景観計画等策定委員会」で最終的な意見を頂いてまとめております。本年度、景観基本計画の基本目標と基本方針が決まりましたので報告させて頂きます。 　基本目標は、「みんなでつくる、「自然」と「都市」がふれあう、うつくしいまち　いんざい　～水・里山・歴史につつまれ、美しくすみ続けたいまちへ～」といたしました。 次に、基本方針でございますが、「自然」「歴史文化」「市街地」「都市軸」「取組み」に分け、それぞれの副題を、「水辺や緑が織りなす潤いや安らぎを守り、活かす景観づくり」、「歴史・文化の風情を大切にし、次の世代に継承する景観づくり」、「まちに賑わいや活気があふれ、地域への愛着や誇りがもてる住み心地のよい景観づくり」「道路・鉄道の都市軸における　快適で秩序のある景観づくり」「みんなで育み、つなげる印西の景観づくり」、といたしました。計画の最終的な策定までに、再度文言の修正等はあるかも知れませんが、現時点でのものを報告させて頂きます。 　みなさまに、来年度の１２月頃には提出することを予定しておりますので、その際はご審議の程よろしくお願いいたします。 **【次第６　その他】** 　それでは、次第６の「その他」に入ります。 　委員の皆様から、何かございますか。 **【次第７　審議会の閉会】**
事務局	特にないようであれば、これで、本日の予定は全て終了いたします。 　これをもちまして、平成２８年度第１回印西市都市計画審議会を終了させて頂きます。
事務局	ありがとうございました。 【平成２８年度第１回都市計画審議会を閉会】