

平成29年度第2回印西市都市計画審議会会議録

日 時	平成29年11月22日（水）午後1時30分から午後3時35分まで	
場 所	印西市役所 附属棟2階 24・25会議室	
出席者	委員	玉木委員、軍司委員、山田委員、篠田委員、川村委員、柴崎委員、大崎委員、山崎委員、伊藤委員、菊地委員、山口委員（代理：山口宅地指導課長）、石田委員（代理：渡邊交通課長）
	印西市	板倉市長 都市建設部：鈴木部長、川嶋参事 都市計画課：藤崎主幹、篠原主査、宮崎主査補 建築指導課：菅谷課長、小野副主幹
欠席者	滋賀委員	
傍聴者	3名	
議 題	日程第1 会長の選出 日程第2 会長職務代理者の指名 日程第3 会議録署名委員の指名 日程第4 議案第1号 印西都市計画地区計画の決定について（印西市決定） 議案第2号 印西都市計画地区計画の変更について（印西市決定） 議案第3号 印西市景観計画（案）について	
資 料	・ 会議次第 ・ 諮問文 ・ 委員名簿 ・ 報告事項 ・ 議案資料 議案第1号 印西都市計画地区計画の決定について（印西市決定）・・・（ 1 ） ① 高花四丁目地区地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・（1－①） 議案第2号 印西都市計画地区計画の変更について（印西市決定）・・・（ 2 ） ① タウンセンター地区地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・（2－①） ② 戸神台・武西学園台地区地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・（2－②） ③ 泉野地区地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・（2－③） ④ 西の原地区地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・（2－④） ⑤ 印西牧の原駅圏原地区地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・（2－⑤） ⑥ 印西牧の原南地区地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・（2－⑥） ⑦ 松崎地区地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・（2－⑦） 議案第3号 印西市景観計画（案）について・・・・・・・・（ 3 ）	
議事の概要		
進 行	定刻となりましたので、始めさせていただきます。 本日の予定といたしましては、初めに「印西市都市計画審議会委員の委嘱状交付式」を行いまして、その後に「都市計画審議会」を開催させていただきますので、よろしくお願いいたします。	

進 行	それでは、これより委嘱状交付式を行います。委嘱状は、市長より交付させていただきます。お名前を順次呼びいたしますので、その場でご起立をお願いします。
進 行	玉木 実 様 軍司 俊紀 様 山田 喜代子 様 篠田 道雄 様 川村 一幸 様 柴崎 達夫 様 大崎 淳史 様 山崎 利雄 様 伊藤 益美 様 菊地 愛子 様 印旛土木事務所 所長 山口 浩 様 印西警察署 署長 石田 武弘 様 なお、滋賀秀實様が委員に選任されておりますが、ご都合のため、本日は欠席でございます。 それでは、改めまして、委員の皆様をご紹介させていただきたいと思います。 議会選出の 玉木 実 委員 同じく 軍司 俊紀 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 同じく印西市商工会会長 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 山崎 利雄 委員 同じく元印旛地区地域審議会委員 伊藤 益美 委員 同じく元本埜地区地域審議会委員 菊地 愛子 委員 関係行政機関選出の 印旛土木事務所 所長 山口 浩 委員 代理 宅地指導課長 山口 様 同じく印西警察署 署長 石田 武弘 委員 代理 交通課長 渡辺 様 本日は欠席でございますが、 学識経験選出の東京電機大学 滋賀秀實 委員 以上の１３名様でございます。 皆様、よろしくお願いいたします。 それでは、ここで、板倉市長 よりごあいさつを申し上げます。

市 長	皆様、こんにちは、市長の板倉正直でございます。 本日は、大変お忙しい中、都市計画審議会にご出席を頂きまして誠にありがとうございます。 また、委員の皆様におかれましては、日頃より、市政運営並びに都市計画行政に関して、多大なるご支援とご協力を賜っておりますことに、この場をお借りしまして、厚く御礼を申し上げます。 この度、委嘱状を交付させて頂きましたが、委員の皆様には、印西市のより良い発展のために、それぞれのお立場で、貴重なご意見やご助言をいただけたらと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。 さて、本日、ご審議いただきます案件は、３議案でございまして、内容は「地区計画の決定」「地区計画の変更」及び「景観計画（案）について」となっております。 現在、市では、良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、平成２７年度より、３年間をかけまして、地区計画区域の建築制限条例の適用を目指しており、これに先立ちます都市計画の変更が、今回の議案となっているものでございます。 また、印西市景観計画につきましては、この度、案がまとまりましたので、ご意見をいただくものでございます。 詳細につきましては、この後、担当よりご説明させていただきますので、委員の皆様におかれましては、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。簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。 皆様、どうぞ宜しくお願いいたします。
進 行	以上をもちまして、委嘱状交付式を終了いたします。 ここで、少々お時間をいただきまして、本日、出席しております職員を紹介させていただきます。鈴木都市建設部長、よろしくお願いいたします。
鈴木部長	（出席職員紹介 川嶋参事、篠原主査、宮崎主査補、菅谷課長、小野副主幹、藤崎主幹）
進 行	次に、審議に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。 本日の資料は、「次第」、「諮問文」、「委員名簿」、「報告事項」、「印西市都市計画審議会条例」、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６点でございます。資料は、おそろいでしょうか。
進 行	【開 会】 それでは、これより、平成２９年度第２回印西市都市計画審議会を開催させていただきます。

進 行	【報告事項（開催要件、傍聴、録音）】 はじめに、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ございますが、本日の出席委員は、委員１３名のうち半数以上の１２名の出席をいただいております、「印西市都市計画審議会条例」第６条第２項の規定により、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点目は会議の公開と傍聴でございますが、当審議会は印西市市民参加条例の規定により、公開とさせていただきます。本日の傍聴者は３名でございます。 ３点目は会議の録音でございますが、会議録を作成する都合により録音をさせていただきますので、予めご了承ください。以上、３点です。 また、本来でありますと、審議会条例第５条第２項の規定により、審議会は会長が議長となり、会議を進めていくことになっております。 しかし、今回は改選により委員の皆様が新規選出となり、会長が空席となっております。 つきましては、会長が選出されるまでの間、市長が臨時に議長を務めさせていただきますと思いますが、いかがでしょうか。
委 員	（異議なしとの声あり）
進 行	ありがとうございます。それでは、市長を臨時の議長とさせていただきます。
議 長	それでは、会長が選出されるまでの間、臨時に議長を務めさせていただきます。 ご協力をよろしくお願いいたします。本日の議事日程については、お手元の次第に沿って進めてまいります。
議 長	【日程第１ 会長の選出】 それでは、「日程第１ 会長の選出」に入ります。 事務局、説明をお願いします。
事務局	はい、それでは、会長の選出について説明いたします。 会長の選出につきましては、審議会条例第５条第１項の規定により、会長は「学識経験のある者につき、任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める」とされております。 従いまして、先ほど委員にご就任いただいた篠田委員、川村委員、柴崎委員、大崎委員、山崎委員、伊藤委員、菊地委員、本日ご欠席の滋賀委員の８名の皆様から、会長を選出することになります。選挙の方法につきましては、推薦方式を採用されてはいかがかと考えております。
議 長	それでは、皆さんにお諮りします。事務局より提案がありましたとおり、会長は、「学識経験のある者につき任命された委員」の中から推薦により選出したいと思いますが、ご異議ありませんか。

委 員	(異議なしとの声あり)
議 長	「異議なし」と認めます。 会長の選出方法は、「学識経験のある者につき任命された委員」の中から推薦により行うこととします。それでは、どなたか会長を推薦していただけますか。
玉木委員	はい、議長
議 長	玉木委員。
玉木委員	前回も会長をなされました篠田議長、農業委員会の会長もやっておられますが、大変な指導力と人柄、これは誰もが認めるところでございますので、私は篠田委員を会長に推薦したいと思います。
議 長	ありがとうございます。他にご意見ございますか。
委 員	(意見なしとの声あり)
議 長	それでは、お諮りします。玉木委員から推薦いただきましたとおり、篠田委員に会長をお願いすることについて、異議ありませんか。
委 員	(異議なしとの声あり)
議 長	「異議なし」と認めます。それでは、篠田委員に会長をお願いしたいと思います。篠田委員、会長をお引き受けいただけますか。
篠田委員	はい。
議 長	ありがとうございます。 ただいまの結果により、篠田委員が会長に決定しました。
進 行	それでは、篠田委員、会長席へご移動し、ご挨拶をお願いしたいと思います。
篠田会長	ただいま、会長職をおおせつかりました、篠田でございます。 微力ではございますが、精一杯努めさせていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。 今後、委員みなさま方の活発なご審議を通じ、実りある会としてまいりたいと考えておりますので、ご協力の程、よろしくお願いいたします。
市 長	以上で、臨時の議長としての職務が終わりましたので、新会長と交代いたします。皆さん、ご協力いただき有難うございました。

進 行	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、ここで退席させていただきます。 (市長退席)
篠田会長	それでは、しばらくの間、議長を務めさせていただきます。ご協力をお願いします。
篠田会長	【日程第２ 会長職務代理者の指名】 それでは、「日程第２ 会長職務代理者の指名」に入ります。 事務局、説明をお願いします。
事務局	会長職務代理者の指名につきましては、印西市都市計画審議会条例第５条第３項の規定により、会長が指名することとなっております。従いまして、ここで、会長に委員の皆さんの中から職務代理者を指名していただくこととなります。
篠田会長	分かりました。それでは、私が指名させていただきます。 会長職務代理者につきましては、これまでの審議会委員としての実績をお持ちの、柴崎委員を指名させていただきたいと思います。よろしくお願いします。
柴崎委員	分かりました。よろしくお願いします。
篠田会長	【日程第３ 会議録署名委員の指名】 次に、「日程第３ 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名でご確認をいただき、確定させていただいております。 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。
篠田会長	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いただきます。本日の会議録署名委員には、大崎委員を指名させていただきます。よろしくお願いします。
篠田会長	【日程第４ 議案第１号の議案審議】 それでは、日程第４の議案審議に入りたいと思います。 議案第１号「印西都市計画地区計画の決定について」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 号の説明】 資料になりますが、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議案ごとに、右下にページ番号をふらせて頂きました。本日の議題については、この資料を元に説明を差し上げます。 まず、インデックス 1 の地区計画の決定について、説明させていただきます。今回、新たに決定対象としております地区計画は、高花四丁目地区の 1 地区でございます。 現在、印西市では青枠で囲まれております 3 3 地区の地区計画が決定されておりますが、今回、高花四丁目の一部におきまして、3 4 番目の地区計画を決定するものでございます。 本地区は、千葉ニュータウン中央駅の南東約 2 k m に位置しており、地区計画の区域に指定する面積は約 0. 6 h a、用途地域は第一種低層住居専用地域に指定されています。 また、県道千葉ニュータウン南環状線の南側に位置しており、区域周辺には高花小学校や船穂中学校が配置され、現在、地区計画決定対象となる区域においては、戸建住宅が立ち並んでいる状況です。 今回の地区計画決定に際しましては、現在の土地利用がなされる以前より、土地所有者と地区計画の決定に関しての協議や、法定の縦覧等も進めており、今回この都市計画審議会に諮問させていただくものでございます。 地区計画の内容について、内容を説明させていただきます。 資料のインデックス 1－①の 3 ページ目をご覧ください。表の上から 2 行目、位置についてですが、本地区計画は高花四丁目及び高花六丁目の各一部に地区計画を決定いたします。本ページは地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全に関する方針に関する内容となっており、具体的な制限内容は次のページの 4 ページとなります。1 ページめくっていただき、4 ページ目をお開きください。 こちらが具体的な地区計画における制限の内容となります。表の上から 3 行目、建築物等の用途の制限についてですが、上から順番に（１）長屋、（２）建築基準法別表第 2（い）項第 3 号に掲げる建築物、これは具体的には神社、寺院、教会その他これらに類するものです。（３）建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校、（４）建基法別表第 2（い）項第 5 号に掲げる建築物、これは具体的には老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの、（５）建基法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場を規制いたしました。 その下の行にまいりまして、建築物の敷地面積の最低限度を 1 7 0 m²、さらにひとつ下の行、壁面の位置の制限については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの後退距離を 1 m としております。 さらに下の行にまいりまして、壁面後退区域における工作物等の設置の制限ですが、道路境界線から壁面の位置により壁面後退した区域には、看板広告類、自動販売機、給水湯施設及び発電施設を設けてはならないこととしております。建築物等の形態又は意匠の制限については、（１）で周辺環境の美観風致を損ね
-----	--

	る屋根、外壁を避けることとし、(2)では開発行為によって計画された地盤面の高さを変更してはならないものとしております。 垣又はさくの構造の制限については、道路境界線に面する部分の垣又はさくは原則として生垣とし、生垣以外とする場合は、地盤面からの高さを2mまで、その上部半分以上を開放性のあるフェンスとすることといたしました。 地区計画の制限内容については以上となります。 次に、今回決定いたします高花四丁目地区についての都市計画手続きを説明させていただきます。本地区計画につきましては、平成29年7月末までに地区計画関係地権者に対して周知を行いました。8月から9月にかけて地区計画の原案の縦覧、10月から11月にかけて案の縦覧を行ったところですが、意見はございませんでした。 本日の都市計画審議会における答申があった後、千葉県との法定協議をおこない、12月下旬に決定の告示を行う予定としております。 議案第1号に関する説明については、以上でございます。
篠田会長	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。
山田委員	この地区については、既に住んでいる方もいるようだが、何件の家が建っているのですか。
事務局	開発の申請があった時には、13棟と計画されております。
軍司委員	高花四丁目地区地区計画の中で、位置について、高花四丁目及び高花六丁目の各一部、とありますが、現地を見る限り高花四丁目であると考えられます。高花六丁目も含まれているのですか。
事務局	資料1-①の6ページ目をご覧ください。 地区計画区域として三角形の土地を指定しているところですが、この区域の南側の縁に沿った道路の部分が高花六丁目に指定されています。現在分譲されている個所に関しては高花四丁目となります。
篠田会長	該当地区はもともと中高層住宅地だったのですか。
事務局	もともとは第一種中高層住居専用地域でしたが、ニュータウンの土地利用計画に基づき、平成25年に第一種低層住居専用地域に変更したところです。
柴崎委員	もともとは団地の業務用施設用地ということで空き地があったのですが、ニュータウンの計画変更の中で一般に分譲するという看板が立ちまして、募集していたようです。 結局、不動産業者が買われて戸建住宅を建てて販売するという運びになってい

事務局	るようですが、そういう変遷があって、周りが中高層の建物だけれども、そこは戸建住宅の分譲地になったのかと見ておりますが、それについてどうですか。 現在のニュータウンの土地利用計画は住宅地として計画されており、それにあわせて用途地域を変更したところですが、昭和５８年には同じく住宅地としての計画がなされておりました。ニュータウンの計画当初、昭和４１年当初の計画については申し訳ありませんが、手元に資料が無いためわかりません。
篠田会長	他にご意見、ご質問はありませんか。
委 員	(なし)
篠田会長	【議案第１号の採決】 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決定について」、原案のとおりとし、意見が無いものとして答申することに賛成される方の挙手をお願いします。 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決定について」は原案のとおりとし、意見が無いものとして答申いたします。
篠田会長	【日程第４ 議案第２号の議案審議】 それでは、議案第２号の議案審議に入りたいと思います。 議案第２号「印西都市計画地区計画の変更について」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２号の説明】 議案第２号の印西都市計画地区計画の変更について、説明させていただきます。 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、同じ制限内容ではありましたが、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。そこで、平成２７年度より、３年間をかけまして、市内に３３地区ある地区計画の条例化を主たる目的として、地区計画の変更を行っているところです。 また、今回お諮りしております変更案件は、平成２７年度、平成２８年度に引き続き、文言の統一を図ることが、主な変更点となり、今回の変更にて印西市にある３３地区すべての地区計画の変更を終えることとなります。 平成２７年度より変更した地区とあわせまして、説明いたします。平成２７年度に９地区の地区計画、平成２８年度に１０地区の地区計画、平成２９年度第１回都市計画審議会において８地区の地区計画を変更し、平成２７年度から現在まで２７地区の地区計画を変更いたしました。

また、昨年度平成28年度に都市計画審議会にてご審議いただきました、地区計画10地区については、平成28年12月13日に地区計画変更の告示を行い、また、平成29年第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」を一部改正、6か月の周知期間を経て、本年度10月1日より施行されております。

ここで、第2号議案にてご審議いただく地区計画の変更についてですが、対象となる地区が7地区ございます。タウンセンター地区、戸神台・武西学園台地区、泉野地区、西の原地区、印西牧の原駅圏原地区、印西牧の原南地区、松崎地区の7地区です。

このうち、泉野地区、印西牧の原南地区の2地区において、文言の整理とあわせまして、制限内容の変更を行っております。それでは、地区計画の変更に関係する7地区について、地区計画ごとにご説明いたします。

まずはじめに、資料のインデックス2-①のタウンセンター地区でございます。

本地区は千葉ニュータウン中央駅を含む周辺一帯の区域で、千葉ニュータウン中央駅圏の中心的地区として、にぎわいや多様性の高い市街地の形成を目指している地区で、用途地域は商業地域に指定されています。

本地区の中央部には国道464号が東西に走り、東には県道船橋印西線があり、地区計画の区域に指定されている面積は約55.3haです。

区域内にはイオンモールなどのショッピングセンターや郵便局、マンションなどが立ち並び、区域の外側には小倉台小学校や大塚前公園、印西クリーンセンターが配置されております。

それでは、タウンセンター地区における変更内容を説明させていただきます。資料のインデックス2-①の6ページ目をご覧ください。A3見開きのページで、地区計画の具体的な内容となる、計画書の新旧対照表で、ページ左側が変更後、右側が変更前となっております。変更する箇所については、赤字下線で表示しております。

表の上から3行目、建築物等の用途の制限におきましては、変更前は1、2、3、と制限項目を並べていたところ、変更後では(1)、(2)、(3)と文言を修正しております。

また、制限項目の1にあります「戸建住宅及び長屋」とあったところを「戸建住宅又は長屋」と文言の整理を行っているところです。

表中、建築物等の用途の制限の行の二つしたの行になりますが、壁面の位置の制限のなかでは、「距離」とあったところを「後退距離」とし、「以下に掲げる」とあったところを「次に掲げる」、などと変更しているところでございます。

これらの文言の変更によって、規制の内容を変えているものではございません。

本地区に関する変更内容については、以上でございます。

次に、資料のインデックス2-②、戸神台・武西学園台地区でございます。千葉ニュータウン中央駅の南側に位置する地区で、独立住宅と集合住宅を中心とし

た、住宅地としての土地利用が行われた地区で、地区計画の区域に指定されている面積が約40.2haの区域です。地区における用途地域は、第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域が指定されています。

地区計画区域南側には県道千葉ニュータウン南環状線が東西に走り、北側には千葉ニュータウン中央駅があり、さらに国道464号が東西に走っております。

区域の外である西側には東京電機大学、東側には戸神川防災調節池などが配置されている状況です。

それでは、地区計画の変更内容を説明させていただきます。

資料のインデックス2-②の9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ります、地区計画計画書の新旧対照表となりますが、さきほどご説明いたしましたタウンセンター地区同様、文言の整理を行っております。これらの文言の変更によって、規制の内容を変えているものではございません。本地区に関する変更内容については、以上でございます。

次に、資料のインデックス2-③、泉野地区でございます。

本地区は、千葉ニュータウン中央駅の北東約1kmに位置し、地区計画の区域に指定されている面積が約48.7haの区域で、用途地域は第一種低層住居専用地域及び準工業地域が指定されています。

区域南側に接して国道464号及び北総鉄道が東西に走り、区域内にはカインズモール、ベイシアなどの商業施設やプロロジス、ダイワロジスティクスといった物流施設が立ち並ぶ地区です。

本地区計画の変更内容について説明いたします。資料のインデックス2-③の7ページ目をお開きください。

こちらの地区につきましては、昨年度の都市計画審議会において、制限の追加や文言の整理による変更を行ったところですが、変更した際、本地区計画の地区の区分の1つである沿道利用地区において、元来制限されていた建築物等の用途の制限の項目に(8)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について、制限が抜けておりました。今回は改めて元の制限に戻すよう、この建築物について制限するものです。

このことにより、倉庫業を営む倉庫の建築については本地区の北側の地区区分である業務施設地区のみとし、国道に面する地区区分である沿道利用地区においてはこの建築物を制限し、交通の整流化や安全性を確保するものでございます。

本地区に関する変更内容については、以上でございます。

次に、資料のインデックス2-④、西の原地区でございます。

本地区は、印西牧の原駅の南西約1kmに位置する区域で、一部スーパーマーケットを含む形で主に集合住宅や独立住宅地としての土地利用がなされた地区であり、地区計画の区域に指定されている面積が約45.5ha、用途地域は近隣商業地域、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域が指定されています。

地区南側に接する形で県道千葉ニュータウン南環状線、北側には国道464号線と北総鉄道が東西に走っており、地区内にはスーパーカスミや西の原小学校、中学校。地区外にはビッグホップや牧の原モアなどの商業施設が配置されてお

ます。

それでは、資料のインデックス２－④、８ページ目をご覧ください。こちらにつきましては、タウンセンター、戸神台・武西学園台地区の変更同様、文言の整理による変更を行っております。これらの変更によって、現在ある規制の内容を変えているものではございません。

本地区に関する変更内容については、以上でございます。

次に、資料のインデックス２－⑤、印西牧の原駅圏原地区でございます。本地区は、印西牧の原駅の南側に位置し、利便性の高い地区となっており、高密度な集合住宅地区を中心として形成された住宅地となっております。地区計画の区域に指定されている面積が約２７．８ｈａ、用途地域は第一種中高層住居専用地域が指定されています。

地区南側に接する形で県道千葉ニュータウン南環状線、北側には国道４６４号線と北総鉄道が東西に走っており、地区内には原小学校やそうふけ公民館、地区外にはビッグホップなどの商業施設が配置されている地区です。

地区計画の変更内容ですが、資料のインデックス２－⑤、６ページ目をご覧ください。こちらにつきましても、前地区までの変更同様、文言の整理による変更を行っております。これらの変更によって、現在ある規制の内容を変えているものではございません。

本地区に関する変更内容については、以上でございます。

次に、資料のインデックス２－⑥、印西牧の原南地区でございます。本地区は、印西牧の原駅の南東約３００ｍに位置し、現在、建築中のものも含め、戸建住宅が立ち並ぶ住宅地となっております。地区計画の区域に指定されている面積が約４８．６ｈａの区域で、用途地域は第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域が指定されています。

地区の中心には県道千葉ニュータウン南環状線が、北側には国道４６４号線と北総鉄道が東西に走っており、地区内は住宅地、地区外には原小学校や印西牧の原駅、北総浄水場が配置されています。

こちらにつきましても、前地区までの変更同様、文言の整理による変更を行っているところですが、同時に、地区計画の区域を新たに追加する変更を行います。

追加する区域の面積は６．３ｈａで、既に決定されている４８．６ｈａに加えることにより、地区計画の区域面積が５４．９ｈａとなります。また、区域南側の緑色の部分を地区区分「住宅地区Ｃ」とし、北側のピンク色の部分、国道４６４号に接する地区を「公益的施設地区Ｂ」といたしまして、変更を行います。

具体的な制限の内容である、計画書についてご説明いたします。資料のインデックス２－⑥の９ページ目をご覧ください。表の上から２行目及び３行目において、新たに追加する区域にあわせまして、位置や面積を変更しております。

追加した区域の制限内容ですが、１２ページ目となります。地区の名称を「住宅地区Ｃ」としてはありますが、すでに本地区には住宅地区Ａ、住宅地Ｂという地区区分が用途地域に応じて設定されているため、順番に住宅地区Ｃとしているところです。

建築物などの用途の制限といたしまして、(1) 長屋、(2) 共同住宅、寄宿舍または下宿、(3) 学校、(4) 公衆浴場、(5) 建基法別表第2 (い) 項に掲げる建築物以外の建築物としております。最後の(5)における別表第2 (い) 項というのは、第一種低層住居専用地域に建築することのできる建築物を指しております。

その他、建築物の敷地面積の最低限度を170㎡としており、以下、本地区計画における住宅地区の地区区分と同様の制限内容としております。こちらの住宅地区Cにおいては、戸建住宅による住宅街を想定した制限内容としております。

次に、14ページ目をご覧ください。新しく地区に加える公益的施設地区Bの制限内容となります。こちらは国道464号に隣接した土地であるため、沿道の土地利用も考慮し、隣接して西側に配置されております公益的施設地区Aと同様の制限内容としていたるところで、建築物等の用途の制限については、学校や自動車車庫を制限内容としております。

表中下から2行目、建築物等の形態又は意匠の制限の欄をご覧ください。本地区には住宅系の土地利用も可能としている制限のため、住居系の敷地から464号の出入りによって生じる交通の危険性を回避し、安全を確保するため、国道464号に面する部分に住居系敷地への自動車等の出入り口を制限しているところ

です。

本地区に関する変更内容については、以上でございます。

次に、資料のインデックス2-⑦、松崎地区でございます。

本地区は、千葉ニュータウン中央駅の南東約3.5kmに位置しており、土地地区画整理事業によって計画的に整備された工業団地です。地区計画の区域に指定されている面積が約58.3haの区域で、用途地域は準工業地域及び工業地域が指定されています。地区内には工業系の施設が立ち並び、区域の外には東側にゴルフ場、北部から西部にかけて住宅地が配置されており、地区計画の区域に指定されている面積が約58.3haの区域です。

地区計画の変更内容ですが、資料のインデックス2-⑦、6ページ目をご覧ください。こちらにつきましては、文言の整理のみの変更を行っております。これらの変更によって、現在ある規制の内容を変えているものではございません。

本地区に関する変更内容については、以上でございます。

最後に、今回変更いたします7地区の地区計画についての都市計画手続きを説明させていただきます。

地区計画の変更に際しまして、平成29年7月末までに地区計画関係地権者様に対して周知を行いました。8月から9月にかけて原案の縦覧、10月から11月にかけて案の縦覧を行ったところですが、地区計画の変更に関しての意見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月下旬に変更の告示を行う予定としております。

以上で、議案第2号の説明を終わります。

篠田会長	それでは、事務局からの説明が終わりましたので、議案第２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。
山田委員	何点かお伺いします。 泉野地区の地区計画。多くの方が出入りしているので、歩道の検討はしたのかお伺いしたい。 また、説明の中で、地区内のスーパーや学校を口頭で説明していたが、資料の地図を見る限り、字が小さくて確認しづらい。資料にもわかりやすく大きく書いてほしい。 あと、資料２－⑥の１７ページ。黄色く塗られている部分が住宅地区Ａ。いま戸建が建っていますけれども、前の議案の時にもこれに関して質問したのですが、これだけ住宅が建つことによって皆さんそこに住まわれて保育施設や教育施設、それは十分に対応できるようになっているのか。それは教育委員会と話し合いができたうえでの計画なのですか。 あと最後に、全ての地区ではなくとも、現地を皆さんとともに見る必要があると思います。毎回言っていますが、その検討はされたのかどうかをお伺いしたい。
事務局	歩行者の安全ということでございますが、この地区計画に対して、歩道については検討しておりません。
山田委員	この審議会の対応ではないかもしれませんが、検討してほしいと思っています。また、計画を立てるにあたっては安全性を考えるべきだと思います。
事務局	地区計画は、そこに建築できるできないといった制限を設けております。現在、泉野地区には企業が進出しておりますが、進出していなかった場合に地区計画でこういうものは建てられる建てられないというものを決めているので、今言われたようなものについては検討しておりません。 また、位置図については、わかりやすいものを作成するよう考えていきます。 また、資料２－⑥の公益施設については、建築できるできないといった制限を設けているものですので、具体的な建築物については検討しておりません。 現地確認については、会長とその都度検討してまいりたいと思います。
山田委員	住宅地区Ａについては住宅が建つと考えられますが、公益施設や教育施設は十分に確保されているのですか。
事務局	住宅の建築が計画された段階において、各部署に照会をかけております。 地区計画の決定の時点では照会をかけておりませんが、販売の時点でＵＲからの販売条件等の照会がございますので、それについては関係部署に照会をかけております。その時点で意見があった場合には、事業者伝えております。
山田委員	ニュータウン事業が収束を迎え、従来に比べて土地の販売が進んでいるようですが、将来的にその土地に住む方たちの人口に対して教育施設などが確保されて

	いるということですか。
事務局	平成２５年度末に最終のニュータウンの土地利用計画が決定されております。いま言われたように、住宅地や商業施設の最終案がございまして、それにもとづいて事業者は販売しており、たとえば地区計画で制限をかけるといった方式をとっております。この土地利用計画の決定のときに各部署に照会をかけ、その意見にもとづいて土地利用計画を決定しているもので、今回の地区計画の決定に当たっては、改めて照会をしておりません。
玉木委員	資料２－③の泉野地区で、さきほど倉庫業を営む倉庫を建築してはならないという制限をかけるということでしたが、沿道利用地区のみに制限をかけるということですか。地区計画区域全てにこの制限を設ける訳ではないということですか。
事務局	玉木委員のおっしゃるとり、地区計画区域内全てに、倉庫業を営む倉庫の建築制限をかけるわけではなく、沿道利用地区における制限の追加となります。
川村委員	資料２－①、５ページ目、地区計画の目標です。この目標の中には①北総地域の拠点都市及び首都圏における良好な宅地供給地として②首都圏における広域連携拠点として③近郊レクリエーション拠点として、とありますが、具体的にはどういうことか。
事務局	この文言については、資料２－①にありますタウンセンター地区のみではなく、ニュータウン区域にかかる地区計画全てにおいて変更しております。 また、内容は平成２７年度に決定されました、区域マスタープランにおける千葉ニュータウンにおける目標としています。
川村委員	近郊レクリエーション拠点とは具体的にはどういうことか。
事務局	印西都市計画区域マスタープラン、千葉県が作成した印西都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の中で、この中で近郊レクリエーションの拠点としてということで、印旛沼及び手賀沼に代表される豊かな水系と北総台地上の樹林や斜面樹林及び谷津田などによって構成される自然をもち、長い歴史の中で培われた静かな田園景観等は、首都圏の身近なレクリエーションゾーンとしての役割を果たすこと。とあります。
川村委員	抽象的な表現であると思われるが。
事務局	委員がおっしゃるように確かに抽象的な表現かと考えられますが、地区計画の目標については、千葉県が決定した印西都市計画区域の整備、開発及び保全の方針における目標を引用しているところです。
川村委員	今回の文言整理で、今までの制限を変えないと説明していますが、制限が変わ

	っているように見受けられる箇所がある。
事務局	変更によって制限が変わっているように見える箇所もあるかもしれませんが、文言整理で制限を変えないように変更しています。
山田委員	資料２－⑤の３ページ。土地利用の方針の中で、集合住宅地区は、集合住宅を主体とし、シティ・コリドー及びシンボル軸沿いを中心に、とありますが、シティ・コリドーとは何ですか。
事務局	その文言については、当初から使用しているところですが、資料がございません。書面にて、会長をとおして回答したいと思います。
山田委員	わかりました。また、審議会において、現地を確認することについてはどうですか。
事務局	皆様お忙しい時間に来ていただいておりますが、特別な理由がある場合などについては、今後検討してまいりたいと思います。
篠田会長	他にご意見、ご質問はありませんか。
委 員	(なし)
篠田会長	【議案第２号の採決】 では、採決を行います。議案第２号「印西都市計画地区計画の変更について」、原案のとおりとし、意見が無いものとして答申することに賛成される方の挙手をお願いします。 挙手全員です。それでは、議案第２号「印西都市計画地区計画の変更について」は原案のとおりとし、意見が無いものとして答申いたします。
篠田会長	【日程第４ 議案第３号の議案審議】 それでは、議案第３号の議案審議に入りたいと思います。 議案第３号「印西市景観計画（案）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３号の説明】 それでは説明させていただきます。 まずは、景観計画の策定手続きにおきまして、都市計画審議会の位置付けを、ご説明させていただきます。景観法第９条第２項に、「景観計画を定めようとするときは、都市計画区域に係る部分についてあらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならない」と定められており、景観計画で定める良好な景観の形成に関する内容は都市計画の内容にも関連することから、都市計画審議会の皆様より景観計画（案）について御意見を頂きたいと思います。

次に、景観計画（案）の策定まで至る経緯と、計画書の作り方を、説明させていただきます。恐れ入りますが、A3横長のスケジュールをご覧ください。表の縦軸が、年度の作業内容となっており、横軸に委員会等の業務を記載しております。

景観計画策定には、3か年を要しており、平成27年度には、市内の建築物等の色彩調査、上位計画・関連計画や法規制の整理、また市民・事業者アンケートによる意向調査を整理し、市の景観特性と課題をまとめる「景観基礎調査」を実施しました。

平成28年度には、景観に関する目標や方針、実現化の基本的な方針を定める「景観まちづくり基本計画」を策定し、本年6月の都市計画審議会の中で報告をさせていただきました。本年度は、基本計画に定めた方針のもと、景観法の法定で定められている計画である「景観計画」の策定をしており、現在、案としてまとまりました。

各計画のまとめ方としまして、「景観まちづくり市民懇談会」と、庁内の若手職員で組織する「景観計画等策定庁内会議作業部会」で合同のワークショップを開催し、議題毎に意見を出していただき、その意見を、庁内の関係課の課長で組織する「景観計画等策定庁内会議幹事会」で意見を取りまとめ原案を作成し「景観計画等策定委員会」へ提出して、素案をまとめております。

景観計画等策定委員の構成につきましては、学識経験者として千葉大学園芸学部の木下教授、東京工業大学斎尾准教授、色彩の専門家である日本カラーデザイン研究所滝沢氏、知識経験者として、商工会、農業委員会、観光協会から選出された各1名、市民活動団体代表3名、事業者代表としてイオンモールとビッグホップの代表者、市民懇談会代表2名、関係行政機関として、千葉県公園緑地課長、印旛土木事務所長、その他、東京電力より1名の参加を頂き16名で組織しております。

本年度は、「景観まちづくり市民懇談会」と「景観計画等策定庁内会議作業部会」の合同のワークショップを2回、庁内幹事会を書面開催を含め3回、策定委員会を書面開催を含め3回開催し、10月に市長、副市長、教育長、各部長で組織する庁内本部会議を経て案としてまとめさせていただきました。

計画書（案）をご覧ください。

1ページ目をご覧ください。本計画の目的ですが、昨年度に策定した「印西市景観まちづくり基本計画」に定めた方針のもと、景観法に基づき、本市の良好な景観の形成にむけた取り組みを具体的に推進することを目的としております。

下には、計画の位置づけを示しております。

次のページをご覧ください。景観形成に向けた主体の役割として、市、市民、事業者の役割を記載してございます。

こちらの内容は昨年度策定した「印西市景観まちづくり基本計画」に載せているものを、記載させていただいております。

良好な景観形成を推進するためには、各担い手が役割を認識するとともに、互いに協働しながら地域への愛着を持って、景観を守り、創り、育んでいくものとしております。

次のページをご覧ください。第2章「景観計画の区域と良好な景観の形成に関する方針」ですが、（1）印西市の景観の現状を記載させていただいております。

平成２７年度に実施した景観基礎調査、市民懇談会のワークショップで出された意見をまとめ現状の課題の整理をしております。

自然・田園の景観では、谷津や利根川、印旛沼、手賀沼などの自然景観、吉高の大桜や、小林牧場の桜などの、樹木等の特徴のある景観もございますが、耕作放棄された農地、ごみの不法投棄、建設残土の堆積、太陽光発電施設により、豊かな自然・田園の景観に影響を及ぼしつつあります。

歴史・文化の景観では、市内には多くの神社仏閣や、そこに伝わる伝統行事が貴重な景観として残っています。策定委員会の中では鳥見神社や宗像神社等の、特徴のある神社や、獅子舞や神楽なども残っておりそれが大切な資源だという意見もございました。

しかしながら、木下の町屋や蔵等の単体としたら歴史的に評価されているものでも、町並みとするとつながらないものや、資源として活かされていないものもございます。

市街地・施設の景観では、千葉ニュータウン等の戸建住宅は整然と立ち並び、美しい街並みとなっておりますが、幹線道路や国道４６４号の一部で形態や色彩が無秩序なものとなっている個所も見られます。各店舗の自己主張が強すぎるとそれが過剰となり、せっかくの良好な景観を損なうことにつながる等の課題がございました。

眺望では、利根川・印旛沼・手賀沼を望む高台や公園の築山など、優れた眺望がありますが、広く知られていないという状況もございます。

次のページをご覧ください。景観計画の区域ですが、印西市全域をこの計画の区域と設定しております。

５ページからの「景観区域における景観形成の基本目標・基本方針」ですが、この部分は昨年度策定しました「景観まちづくり基本計画」で定めた内容となっております。

景観形成の基本目標を「みんなでつくる「自然」と「都市」がふれあう美しいまち いんざい」副題といたしまして「～水・里山・歴史につつまれ 美しくすみ続けたいまちへ～」としております。それを受けて６ページからは、基本方針を「自然」、「歴史」、「市街地」、「都市軸」、「取組み」と分けて７ページから１１ページまでに、まとめてございます。

１２ページをお開きください。第３章には、「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」をまとめてございます。良好な景観を形成していくためには、建築物等の建築を自由に行うのではなく、周辺の景観との関係を考え、全体としての秩序あるものとするように心がけることが大切で、その望ましい方向へと誘導していくことが重要となります。行為を行う市民や事業者、そして市が協力して景観に配慮することにより、本市の価値がより向上することにつながるということを記載しております。

１３ページをご覧ください。区域の区分として、一般地区と４６４号沿道地区を分けました。４６４号沿道は市内外からも多くの来訪者があることや、平成１９年度に「印西市国道４６４号沿道における色彩景観づくり（案）」を作成し、地区計画区域内で行う建築等の行為に基準を示し色彩を誘導してまいりました。そのため４６４号沿道は区分して基準を設定しております。

また、地域住民の合意形成により景観まちづくりを重点的に進める地区につい

て、「景観まちづくり重点地区」として指定していくこともできるようにしております。その区分を14ページに示してございます。

16ページをご覧ください。届出対象行為について示させていただいております。

届出の対象は、建築物の建築、工作物の建築、開発行為、屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積、木竹の伐採として区分しております。また、「一般地区」と「464号沿道地区」に分け届出対象規模を設定しております。

建築物の建築等につきましては、建築物の新築、増築、改築、外観の変更することになる修繕、模様替え、色彩の変更について届出が必要となりまして、一般地区では高さ13m超、または、延べ面積500㎡以上のものとしております。464号沿道地区では、戸建住宅を除くすべてのものを対象としております。

また、13mの根拠といたしましては、自然公園法の普通地域の届出の基準に準拠しております。

続きまして工作物の建設等ですが、煙突、鉄筋コンクリート造りの柱、鉄柱等、広告塔、広告板、装飾棟、記念塔、高架水槽、サイロ、物見棟、遊戯施設、製造施設、貯蔵施設等につきましては、一般地区では、高さ13m超、築造面積500㎡以上としており、464号沿道地区は、高さ10m超、築造面積250㎡としております。

続きまして、擁壁、塀、柵等でございます。人の背よりも高い圧迫感を感じる2mが30m続くものについては、届出の対象としております。

次が、太陽光発電施設ですが、景観法を根拠とする景観計画では立地自体の規制をすることはできません。建築の行為自体については認めたうえで景観に配慮してもらうということでございます。

届出の対象は、敷地面積が500㎡以上としました。

こちらは、「印西市開発事業指導要綱」に準じ500㎡とさせていただいております。

続きましては、開発行為ですが、こちらも指導要綱に併せ500㎡とさせていただきました。

屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の堆積につきましては、「印西市土地の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防災に関する条例」の事前協議が必要な500㎡に準拠させていただいております。また、人の背よりも高い圧迫感を感じる2m以上を届出対象としております。

木竹の伐採についても、開発行為に併せて500㎡とさせていただいております。

次のページにまいります。17ページをご覧ください。「景観誘導の考え方」が記載しております。真ん中位の図を見ていただくと、一般地区なのか464号沿道地区か、それに「景観まちづくり基本計画」で定めた、ゾーン、軸、拠点の基準を考慮し、更に行為別の基準に沿って各行為の計画の立案をしていただくこととなります。その景観形成基準を18ページより掲載しております。

共通基準は一般地区と464号沿道地区に分かれております。

次のページ19ページからが、「景観まちづくり基本計画」で定めた、ゾーン、軸、拠点の方針とイメージを掲載しております。

25ページをお開きください、行為別基準としてそれぞれの行為を一般地区と国道464号沿道地区に分けて掲載しております。

建築物の建築等には、配置・規模、形態意匠、色彩、外構についての基準を掲載しております。また下段にはイメージ図を載せてございます。

景観の基本は、見たいものを見やすくさせ、見せたくないものを見えづらくすることですので、配置では、地域の景観を特徴づけている要素を阻害しないような配置とすることや、形態意匠では、壁面の圧迫感を与えない、キュービクルや空調の室外機等の屋上や屋外の設備はルーバー等により見えにくくする、色彩は落ち着いたものとする、外構も周囲からの見え方に配慮することや、点滅光源は避ける等を基準としております。色彩につきましては、この後に詳細に数値で示しております。

26ページの464号沿道の基準では、464号からの見え方も気を使ってくださいという趣旨が追加されております。

27ページをご覧ください。工作物の基準を示してございます。煙突や鉄筋コンクリートの柱等につきましては、地域の景観を特徴づけている要素への眺めを阻害しない配置規模とすることや、光沢のあるものや反射性の高い素材を使用しない、周囲の緑化等を図ることを記載しております。擁壁については圧迫感を与えないようにすること等を記載しております。

太陽光発電施設につきましては、地域の景観を特徴づけている要素への近接を避ける、周囲の景観から突出しないよう、高台での施設の配置を避け、分散した設置とする、施設の位置は公共空間から後退させる、周囲の緑化等を図るとしてあります。

28ページの464号沿道の基準では、464号からの見え方も気を使ってくださいという趣旨が追加されております。

29ページには開発行為の基準を載せてあります。

大規模な改変を避けて、長大な法面や擁壁を生じさせない、樹木、樹林、水辺等を保全活用する、擁壁や法面は歩行者に圧迫感を与えないようにするとしてあります。

30ページには、屋外における土石、廃棄物、再生資源等の堆積ですが、基本的にそのようなものを堆積するには公共空間からの見え方に配慮して、目立たせなくすることとしてあります。

ヤードや、砂利の一時堆積などもこちらにあたります。

31ページには、木竹の伐採がございしますが、こちらでも伐採することによって公共空間からの見え方に配慮するということや最小限の伐採とすることを記載しております。

32ページからは色彩基準をまとめてございます。まずは基調色と強調色ですが、壁面の大部分が基調色となり、まち並みに調和をさせるとともに、その建築物の個性を出すため、またはコーポレートカラーの使用を許容するため、強調色の使用を一定の割合で認めてあります。

その割合は中段の表にございますが、一般地区の住宅系では、一壁面に対する10%は強調色を使っても良いというものです。

商業系につきましては、20%の使用を許容しております。

464号沿道地区では、住宅系は10%、商業系は15%としてあります。

また、この割合は近隣市の割合を参考とさせていただき、実際に市内のサンプルを計測してそれを「景観計画等策定委員会」に入ってもらっている、色彩の専門家と相談し案を策定しております。

また、色彩基準には「適用除外」もございます。安全確保の為に他の法令で色彩が規定されているものや、着色を施していない石やレンガ、歴史的な寺社等は除外しております。そのため、航空法で定められている赤白での鉄塔や、神社の赤い鳥居などは適用除外となります。

33ページをご覧ください。色彩基準となっております。色彩をマンセル表色系という、1つの色を、「色相」、「明度」、「彩度」の3属性で表すもので、これにより色彩を定量的に示すことが出来ております。

下の表を見ていただくと、青い囲みが外壁の基調色、灰色の囲みが屋根面の基調色、赤が強調色となっており、その中の範囲の色を使うことができることを表しております。

色彩の範囲の決め方といたしましては、平成27年度に実施した「景観基礎調査」の中で、建築物や工作物等の市内の約700個所の色彩サンプルを調査し、住居系、商業系、工業系、公共施設、自然、歴史等に分け色彩分布を調査して、色彩がどのくらいの範囲にあるかをまとめました。また、市民懇談会と庁内作業部会のワークショップの中で、24種類の建築物の写真を見せて、良い・悪いを先入観のない市民感覚で評価していただき、その範囲をまとめました。さらに、現在、地区計画の色彩の範囲を定めている「印西市国道464号沿道における色彩景観づくり（案）」で数値を定めたものがあり、その3つの資料を景観計画等策定委員会の委員で色彩の学識者の助言をいただき、案を作成し、その案を策定委員会に諮り、このようにまとめさせていただきました。

34ページには一般地区の商業業務ゾーンの色基準を掲載しております。住宅系よりも許容範囲が広がっております。

35ページ36ページには、464号沿道地区の色基準を掲載しております。一般地区よりも若干範囲を狭めており暖色系の彩度を1落としてございます。

37ページには事前協議・届出の流れですが、P38のフローで説明させていただきます。

事前協議をしていただき、その時点で内容の確認をできるようにしております。事前協議が整い届出をしてもらい、そのあと審査をして適合していれば建築確認等の法令上の手続きに進むこととしており、その後、行為の着手となります。

審査により不適合なものとなれば、勧告することができます。それでも是正されない場合には、形態意匠に関する事項については変更命令を行うことができます。

39ページをご覧ください、屋外広告物について記載しております。屋外広告物につきましても10mを超えるもの、または10㎡を超えるものについては、事前協議を要し配慮指針を定め誘導を図ってまいります。設置に関しましては、印西市は千葉県条例を運用しておりますので、千葉県の基準で設置することとなっております。

41ページには景観重要建造物、景観重要樹木の指定の方針を記載しております。こちらは、地域の景観づくりを進めるうえで重要な建造物や樹木を指定する

	ことができるということを示してございます。 ４２ページをご覧ください、こちらには公共施設の景観形成について記載しております。地域の景観づくりを先導していく役割を持っている公共施設について景観に配慮することが書かれております。また景観重要公共施設を位置付けることも可能としております。 ４３ページをご覧ください。景観計画では、建築物の色彩や形態意匠だけを定めるだけではなく、「景観まちづくり」を推進していくために協働による「景観まちづくり」の推進について記載しております。 景観ガイドラインの作成やシンポジウム・フォーラムの開催、まち歩きの実施、表彰制度の創設等を載せさせていただきました。 ４５ページをご覧ください。こちらは都市マスタープランの地区区分でございます。それぞれの地区の景観資源の一例をまとめてございます。これをもとに、各地域で「景観まちづくり」が進み、コミュニティの醸成や、地域の活性化につながるとともに、まちへの愛着と誇りが更に高まっていけばと考えております。 ５７ページまで各地の景観資源をまとめてございます。 ５８ページをご覧ください。景観計画の運用と見直しについて記載してございます。推進体制では、景観審議会、景観アドバイザー、景観まちづくり市民懇談会の設置を予定しております。また、景観計画につきましては、社会情勢の変化や法律の改正等に応じて見直しを行うことを記載してございます。 以上で、長くなりましたが案の説明を終わらせていただきます。
篠田会長	それでは、事務局からの説明が終わりましたので、議案第３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。
山田委員	資料の３０ページです。ヤードについて説明をお願いします。
事務局	屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積については、下のイメージ図をみていただくとよくわかりますが、鉄の板で覆うだけではなく、その覆うものについても周囲の景観に配慮した素材、色彩による遮蔽をお願いしていくというものです。
山田委員	実際に現在はそういう状況になっていないので、それを直せということではなく、これから作るものに対してのもので、現状のものはそのままということですね。
事務局	山田委員おっしゃるとおり、現状あるものはそのままでございますが、新しく設置されるものや外観を変更するものについては届け出ていただき、景観の審査をさせていただく形です。
山田委員	ヤードの問題については、千葉県議会で印西市は四街道に次いで３番目に多いということが明らかにされたが、そのヤードの設置に関して印西市としてどう考えるか。

事務局	今のご質問については、担当課ではありませんので、答弁は控えさせていただきます。
軍司委員	３２ページからの色彩の話です。３３ページから３６ページまで、マンセルの表に基づいて色が載っていますが、３２ページの中で、強調色であれば１０％以下、２０％以下でそれぞれ使えるとされている。事実上、強調色であれば全ての色が使えるようにしてある。そのことについて、専門家は認めたのですか。
事務局	軍司委員のおっしゃる色彩の基準ですが、現在、塗料があるものについて示されています。強調色の１０％・２０％は色彩の専門家と相談し、適正であるとアドバイスをいただきました。また、成田市と我孫子市等の近隣市と同一の基準となっております。
事務局	この色彩につきましては、委員会の専門家から案をいただき、その案を策定委員会に諮り、決めたものです。
軍司委員	強調色１０％から２０％の間の中で、全ての色を使える、ここまでやる必要があるのかということです。さきほどヤードの話が出ました。現在のものは仕方が無いということですが、ある程度制限をしていって、強調色でも例えば赤とか黄色などは明度９で彩度１０といった派手な色は使っていないのかということをお伝えして、終わりたいと思います。
川村委員	現在は、景観計画（案）となっていて、この後、案を外して計画を確定していくことと思われるが、その後、地区計画との整合性はどのようにしていくのか。
事務局	地区計画と景観計画の関係性ですが、一部リンクしてくる部分もございます。地区計画の部分と、色彩などの細かい部分を景観計画で基準を決め、きめ細かなまちづくりをしていくという考え方です。
川村委員	景観計画は行政指導を伴うものなのか。
事務局	計画に基づく届出の範囲、色彩の基準につきましては、条例化すれば行政指導の対象となります。
川村委員	計画を少し見ただけでは、こういった色をどのような割合で利用できるかが読み取りづらい。
事務局	面積の割合については、１壁面について見付けの１０％、２０％が強調色が使えるということです。また、戸建住宅については届出対象から除外しています。
川村委員	戸建てを対象から外して景観を保てますか。

事務局	届出対象が、景観に支障をきたすような一定規模の大きさとしており、戸建をひとつひとつ対象とするということはありませんが、開発行為などで対象となったときには事業者と協議をし、基準を反映させていきます。
篠田会長	他にご意見、ご質問はありませんか。
委 員	(なし)
篠田会長	【議案第３号の採決】 議案第３号「印西市景観計画（案）について」、意見が無いものとして答申することに賛成される方の挙手をお願いします。 挙手多数です。それでは、議案第３号「印西市景観計画（案）について」は、意見がないものとして答申いたします。
篠田会長	【議事日程の終了】 以上で、予定しておりました議事日程は終了しました。 ご協力いただき、ありがとうございました。 進行を事務局にお返しいたします。
進 行	篠田会長ありがとうございました。
進 行	【次第３ 報告事項】 それでは、次第３の「報告事項」に入ります。右上に（報告事項）と書かれたA４の資料２枚です。 建築基準法等改正に伴う地区計画の変更でございますが、建築基準法等が平成２９年６月１４日に改正されております。その中で都市計画法及び建築基準法が改正されまして、平成３０年４月１日に施行されます。 印西市の地区計画では、建築基準法別表第２の言葉を用いて用途規制内容を定めている部分がございますので、今回の法改正にあわせて地区計画の変更を行う必要が生じております。 改正内容でございますが、都市計画法におきまして「農地と調和した低層住宅に係る良好な住環境の保護」を目的とした、田園住居地域という用途地域が新たに創設されました。 現行の用途地域は１２種類ございますが、田園住居地域が加わることにより１３種類になります。田園住居地域が加わる場所ですが、建築基準法別表第２における準住居地域と近隣商業地域の間に加わる形になり、近隣商業地域が（ち）項であったところに、田園住居地域が（ち）項として入ることとなり、以降の項目が順次繰り下がります。 また、都市計画法及び建築基準法で「建ぺい率」という言葉が、現行ひらがなのところ「建蔽率」と漢字になる等の改正があります。

進 行 委 員 進 行	2枚目をご覧ください。「印西市都市計画地区計画」と「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」の改正です。 こちらの改正が必要となる地区計画の地区名を下に挙げております。タウンセンター地区から高花一丁目地区の10地区でございます。こちらが建築基準法別表第2の(ち)項、近隣商業地域以降を引用している地区計画でございます。こちらに対して条項ずれの整理が必要となります。 法律改正によるものですが、地区計画変更に際しては案の縦覧や都市計画審議会など所定の手続きが必要となってまいりますので、次回の審議会ではこの変更についてご審議いただきたいと思います。来年の2月から3月には開催したいと考えておりますので、スケジュール調整につきまして、ご協力いただきたく存じます。 報告事項は以上でございます。 【次第4 その他】 それでは、次第4の「その他」に入ります。 委員の皆様から、何かございますか。 (特になし) 【閉 会】 これで、本日の予定は全て終了いたしました。 以上をもちまして、平成29年度第2回印西市都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。 (以上)
----------------------------------	---

平成29年11月22日に行われた印西市都市計画審議会の会議録は、事実と相違ないので、これを承認する。

平成29年12月12日

印西市都市計画審議会
会 長

篠 田 道 雄

印西市都市計画審議会
会議録署名委員

大 崎 淳 史