

平成29年度第3回印西市都市計画審議会会議録

日 時	平成30年2月2日（金）午後1時30分から午後2時25分まで	
場 所	印西市文化ホール 2階 大会議室	
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、 滋賀委員、伊藤委員、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	杉山副市長 都市建設部：鈴木部長、川嶋参事 都市計画課：宮崎主査補、堀内主事 建築指導課：菅谷課長、小池主査
欠席者	大崎委員、山崎委員、菊地委員	
傍聴者	2名	
議 題	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 議案第2号 地区計画運用基準（案）について	
資 料	・ 会議次第 ・ 委員名簿 ・ 諮問書 ・ 議案第1号参考資料 ・ 印西市の地区計画位置図 ・ 印西市都市計画審議会条例 ・ 議案第1号資料 ・ 議案第2号資料	
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。 本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、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、都市計画課の川嶋が務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。 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10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2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。	
進 行	【次第1 開会】 それではこれより、平成29年度第3回印西市都市計画審議会を開催いたします。	

進 行	【次第２ 副市長あいさつ】 はじめに、杉山副市長より、挨拶を申し上げます。
副市長	本日は委員の皆様には、大変お忙しいところ、また、足元の悪いところご出席いただきまして誠にありがとうございます。副市長の杉山でございます。 本日、板倉市長が公務出張のため、本審議会に出席することが出来ないことから、代わりましてご挨拶を申し上げます。委員の皆様には、日頃より市政運営、都市計画行政につきまして、多大なるご支援ご協力を賜りまして、この場をお借りして御礼申し上げます。 本日ご審議いただきます案件でございますが、次第にも記しておりますが、２件でございます。１件目といたしまして、印西都市計画地区計画の変更について、２件目としまして、地区計画運用基準（案）についてでございます。それぞれ議題となりましたときに、担当より説明させていただきますので、それぞれのお立場から忌憚の無いご意見をいただければと思っております。 よろしくご審議くださいますよう、お願いを申し上げまして、挨拶に代えさせていただきます。本日はよろしくお願いします。
進 行	【次第３ 会長あいさつ】 続きまして、篠田会長より、ご挨拶をお願いいたします。
篠田会長	本日は、皆様方、お忙しいなか、ご出席いただきまして、ありがとうございます。先ほど副市長からあったとおり、本日の審議案件は、２件でございます。１件目は、地区計画の変更であり、主に法律の改正にあわせた１０地区の変更について諮問されております。２件目は、地区計画の内容を解説する、地区計画運用基準案であり、３４地区全ての基準案について、諮問されております。委員皆様方の慎重なご審議をお願いしたいと思っておりますので、どうぞご協力をお願いいたします。
進 行	ありがとうございました。大変申し訳ありませんが、副市長はこの後、公務がございますので、ここで退席させていただきます。ご了承ください。 ここで、本日出席しております職員を紹介させていただきます。それでは、鈴木都市建設部長、よろしくお願いいたします。
鈴木部長	（鈴木都市建設部長より職員紹介） 川嶋参事、宮崎主査補、菅谷課長、小池主査、堀内主事
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」、「委員名簿」、「諮問書」、「議案第１号参考資料」、「印西市の地区計画位置図」、「印西市都市計画審議会条例」、「議案第１号資料」、「議案第２号資料」の、以上８点でございます。資料は、おそろいでしょうか。
進 行	それでは、議事に入らせていただきます。

	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、会長が会議の議長を務めることとなっておりますので、篠田会長、よろしくお願いいたします。
篠田議長	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。
篠田議長	【次第4 日程第1 会議録署名委員の指名】 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。
進 行	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。
篠田議長	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、伊藤委員を指名させていただきます。よろしくお願いいたします。
篠田議長	【次第4 日程第2 議案第1号 議案審議】 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。 議案第1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1号資料について、説明させていただきます。議案第1号参考資料をご覧ください。今回、議案第1号にてご審議いただく変更の対象地区は、10地区でございます。 変更の背景でございますが、平成29年6月の都市計画法の一部改正に伴い、新しい用途地域として「田園住居地域」が追加され、12種類の用途地域であったものが、この用途地域が加わることにより、13種類の用途地域となったことによるものでございます。このことに伴いまして、田園住居地域としての用途地域が、建築基準法の別表第2に新たに（ち）項として追加されることから、現在の（ち）項以降の項目が繰り下がり、印西市の地区計画においても建築物等の用途の制限として建築基準法別表第2から引用しているものがあるため、法律の施行日である平成30年4月1日に合わせて、主に条項ずれの部分を変更するものでございます。なお、田園住居地域については、従来の用途地域から派生・分割されたものではなく、新しい用途地域として位置づけられております。 お手元の印西市の地区計画位置図をご覧ください。こちらが印西市において地区計画が決定されている位置図となります。前回の都市計画審議会にてご審議いただきました、34番目の高花四丁目地区を含め、印西市には34の地区計画が

あります。

この内、建築基準法別表第2の（ち）項以降の表記が含まれるものは10地区となっており、このことについて、第1号議案にて審議いただくものです。

議案第1号資料に沿って説明いたします。こちらは、今回変更対象地区となる10地区分の地区計画の変更理由や位置を示す計画図を綴っているところですが、これまでの地区計画と比べ、変更する箇所について、順番に説明させていただきます。また、お手元に配布しました印西市の地区計画の位置図と合わせてご覧ください。

まずは、インデックスの1-①、タウンセンター地区5ページ目をお開きください。A3の見開きのページで、地区計画書の新旧対照表となります。右側が変更前、左側が変更後の地区計画書となっております。上から2項目目の建築物等の用途の制限において、（7）建基法別表第2（ち）項とあったところを、ひとつ繰り下げまして（り）項に変更しております。

次に、インデックスの1-②、鹿黒南業務施設地区の5ページ目をお開きください。こちらの地区におきましては、建基法別表第2（ち）項と（り）項につきまして、それぞれ（り）項と（ぬ）項に変更しております。

次に、インデックスの1-③、泉野地区の6ページ目をお開きください。建基法別表第2（ち）項と（り）項につきまして、それぞれ（り）項と（ぬ）項に変更しております。

次に、インデックスの1-④、内野・原山近隣センター地区の5ページ目をお開きください。こちらは、建基法別表第2（る）項と（を）項につきまして、それぞれ（を）項と（わ）項に変更しております。

次に、インデックスの1-⑤、印西牧の原西地区の4ページ目をご覧ください。上から2項目目をご覧ください。位置の表記を変更しております。こちらの地区におきましては、地区計画区域内に含まれる土地の大字について改めて確認したところ、ジョイフル本田の北側に面した道路及びスーパーカワチの東側の道路において、別所及び草深の一部が含まれる区域がございましたので、位置についての表記変更を行いました。1ページめくっていただき、5ページの地区計画書の新旧対照表をご覧ください。こちらは建基法別表第2（ち）項と（り）項につきまして、それぞれ（り）項と（ぬ）項に変更するとともに、建築基準法の表現にあわせ、「及び」とあったところを「又は」に変更しております。

次に、インデックスの1-⑥、牧の台地区の5ページ目をお開きください。建基法別表第2（ち）項と（り）項につきまして、それぞれ（り）項と（ぬ）項に変更しております。

次に、インデックスの1-⑦、松崎地区の5ページ目をお開きください。建基法別表第2（ぬ）項を（る）項に変更しております。

次に、インデックスの1-⑧、いには野業務施設地区4ページ目をお開きください。上から2項目目をご覧ください。位置の表記を変更しております。こちらの地区におきましては、地区計画内に含まれる土地の大字について改めて確認したところ、東洋合成の建物の南側に面した道路及び松虫変電所の南側に面したの道路において、若萩一丁目と三丁目の筆が一部含まれておりましたので、位置についての記載の変更を行いました。次の5ページ目をご覧ください。建基法別表第2（ち）項と（り）項につきまして、それぞれ（り）項と（ぬ）項に変更して

	おります。 次に、インデックスの 1－⑨、みどり台・つくりや台地区の 5 ページ目をお開きください。建基法別表第 2（ち）項と（り）項につきまして、それぞれ（り）項と（ぬ）項に変更しております。 次に、インデックスの 1－⑩、高花一丁目地区の 5 ページ目をお開きください。建基法別表第 2（ち）項と（り）項につきまして、それぞれ（り）と（ぬ）項に変更しております。 議案第 1 号の説明につきましては、以上となります。
篠田議長	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	1－⑤の 4 ページ、それと 1－⑧の 4 ページ。位置についての変更で、ジョイフルとカワチ付近についての説明がありました。このことについて、何故以前からわからなかったのかということと、同じ理由で、変電所付近についても説明がありました。これについて説明をお願いします。
事務局	インデックスの 1－⑤、6 ページ目をご覧ください。こちらは地区計画の区域を示す計画図となっておりますが、赤線で囲まれている部分が地区計画対象範囲を示しております。計画書における位置の記載につきましては、この区域に含まれる大字を記載しているところですが、改めてこの大字について確認したところ、現在記載されている位置と相違のある部分がありましたので、変更するものでございます。いには野業務施設地区についても、同じ理由で変更をしているところです。
山田委員	地図を見ていて、その中で、例えば 1－⑤の 6 ページの本図の下部分を見ると、平成 23 年 7 月現地調査と書いてあります。以前のものと比べて、現在は新しい商業施設も建っている。その中で、この地図そのものが古いのではないかと思うのですが、何故新しい地図を使わないのかということについてお伺いしたい。
事務局	課税のために 3 年に一度航空写真を撮影しており、その写真を基に地図を作成しております。
山田委員	一番新しい地図を手に入れるためには、その方法で作成された地図しかないということでしょうか。
事務局	そういうことになります。
篠田議長	他にご意見、ご質問はありませんか。
各委員	（ 各委員から他の意見なし ）
	【議案第 1 号の採決】

篠田議長	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。 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」は原案のとおりとし、意見がないものとして答申いたします。
篠田議長	【次第４ 日程第２ 議案第２号 議案審議】 次に、議案第２号「地区計画運用基準（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２号についてご説明いたします。平成２７年度より３年間をかけ、地区計画についてご審議いただき、前回の都市計画審議会にて３４地区全ての決定や変更を終えたところです。議案第２号につきましては、地区計画の内容についてわかりやすく解説した「地区計画運用基準」として作成したもので、前回の都市計画審議会にてご審議いただいた案件にて内容変更が終了したことを機といたしまして、全ての地区計画運用基準を作成したものでございます。 説明につきましては、多くの規制項目があります代表的な地区についてご説明いたします。議案第２号資料のインデックス９番、鹿黒南業務施設地区をご覧ください。ページをめくっていただき、１ページ目をご覧ください。建築物等の用途の制限になりますが、こちらは地区計画の内容と同様のものがございます。次の２ページ以降は、この地区の制限対象となっている戸建住宅や、３ページ目にあります長屋、寄宿舍又は下宿についての具体的な説明を記載し、４頁から１３頁にかけては、具体的にどういった建築物を指しているのかを示す内容となっております。 次に、１４ページをご覧ください。建築物の建築面積の最低限度について、敷地分割する場合などについて、具体的な例を図示しております。１５ページにおいては、壁面の位置の制限について、地区計画の内容と同様のものを記載しておりますが、次の１６ページから１９ページにかけては、敷地境界線からの後退距離などについて、具体的に図示しております。２０ページについては、建築物等の高さの最高限度について具体的な計算例を示しており、２１ページについては、建築物等の形態又は意匠の制限についてイメージを図示しております。なお、具体的な色彩基準などにつきましては、今後、景観計画で定める色彩基準を反映させていく予定でございます。最後の２２ページにつきましては、垣又はさくの構造の制限についての具体的な説明をしているところでございます。 次に、インデックス３４の後ろにある「共通」のインデックスをお開きください。こちらは各地区共通の内容としているもので、地区計画の届出対象になる行為や届出の様式、届出後からの手順を示しているものでございます。 今回説明いたしました運用基準につきましては、都市計画審議会の審議を経た後、平成３０年４月１日にホームページ及び都市計画課窓口にて公表する予定でございます。なお、公表日を平成３０年４月１日としておりますのは、議案第１号にてご説明しました、新しい用途地域の新設による条項ずれに対応した基準としておりますことから、法の施行日に合わせたものでございます。 議案第２号の説明につきましては、以上となります。

篠田議長	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。
川村委員	インデックス９の２０ページ目です。北側斜線について。隣の敷地と高低差があった場合は、どうなるのでしょうか。北側の敷地が低かった場合、影の長さが伸びると考えられます。
事務局	当該敷地での地盤高において算定されるものですので、隣の敷地は関係ないということになります。
川村委員	隣の敷地が低いと、日影の距離が長くなると考えられますが。
事務局	確かに、隣の地盤が低ければそうなりますが、別途日影制限があり、何時間の日影を落としてはいけないという形で制限が設けられているところです。
軍司委員	インデックス９の２１ページ目です。建築物の形態又は意匠の制限についてです。説明の中で、景観計画や景観条例を今後策定していくにあたって、それらを考慮していきますということになると、その都度それらに則り、全地区において書き換えるということになるのでしょうか。
事務局	この項目においては、今後、景観計画や景観条例に基づいて、その都度書き換えていくこととなります。
軍司委員	公表や公開、周知については、ホームページに掲載されているものについては、デジタルデータを書き換えるだけで良いと考えられますが、窓口に置く場合については随時差し替える作業が必要になると考えますが、そういった考えでよろしいでしょうか。
事務局	そのとおりです。
軍司委員	４月１日に建築基準法改正に伴う地区計画の変更もあわせて、同日にホームページ上に公表するという話になっていましたが、これはホームページ上だけでなく、例えば、建築基準法等改正に伴う地区計画の変更も含めた形で広報いんざい等で市民にはお知らせするという形になるのですか。
事務局	今回の地区計画の変更は主に新しい用途が新設されたことによる条項ずれを変更するものでございますが、法律改正の内容も含めまして広報いんざいにて周知することを検討したいと考えております。
軍司委員	このような資料を作成し、ホームページで公表し、また、窓口にも置いてありますということを周知していくべきだと思いますので、十分な配慮をお願いしたいと思います。以上です。

玉木委員	2号議案での地区計画の6番ですが、真名井の湯とホテルマークワンの間で、今は空き地になっていますが、そこにマンションとスーパーができるという形で、464号沿いのマンションから反対運動が起きていると聞いていますが、そのことについてについて、当局へ情報があったかどうか、お伺いしたい。
事務局	事業者が説明会を行ったという話は聞いておりますし、開発指導課の方へマンションに関する申請が出ております。
篠田議長	他にご意見、ご質問はありませんか。
各委員	(各委員から他の意見なし)
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「地区計画運用基準（案）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。 挙手全員です。それでは、議案第2号「地区計画運用基準（案）について」は原案のとおりとし、意見がないものとして答申いたします。
篠田議長	【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	【次第5 その他】 篠田会長ありがとうございました。それでは、次第5の「その他」に入ります。 委員の皆様から、何かございますか。
柴崎委員	鹿黒南地区の道路を通りますと、グッドマンの大きな流通センターの3棟目が着工されており、仮囲いを見ますと壮大なものが出来ると思われれます。あれだけの物流の拠点が出来わけですが、当初のニュータウンの計画では予想されていなかったと考えられます。あれだけの物流センターが来るということは、それに出入りする車の量も増えると思います。それに対して、道路についても交通量に対応した計画というのは考えられないのでしょうか。 現在も市役所の横の道路では大型車同士すれ違いができない、トレーラーも大回りして右左折するような状況を見て、危険極まりないと思っています。そのような車両については事前に登録をされていると思うのですが、これから都市が変わっていくわけですから、それに対応した都市計画も必要ではないのでしょうか。是非、これからだということであれば、後手にならないように対処してもらいたいという要望です。
事務局	いまお話のありました、鹿黒南地区、グッドマンジャパンによる物流倉庫が今月竣工しまして3棟目も着手しております。交通量増加による道路等について

	は、新たな道路の計画はございません。ただ、今現在計画されている道路を整備するという方向、また、物流の方でも分散するような出入りを考えていただいている状況でございます。
川村委員	計画道路３・２・３号線の北側延伸事業の状況はどうでしょうか。
事務局	千葉県に要望はしておりますが、具体的には事業化には至っていない状況です。また、今回、千葉竜ヶ崎線、国道４６４号に出る箇所につきましては、開通したところでございます。また、どちらかというと、千葉県の方ではコスモス通り優先で進めていただいております。 県道については、鎌ヶ谷本埜線と八千代宗像線についても対応していただいております。
篠田会長	千葉竜ヶ崎線では大型車両は通行してはいけないという認識ですが。
事務局	通行の許可があれば通ることは可能です。例えば印西だから印西警察署というわけではなく、他の警察署でも許可が取れますので、１台１台をチェックするというのは難しいと考えます。
篠田会長	大森の坂の上のところ。あそこは早く工事してもらわないと。子どもたちは命がけで通行しています。
渡邊交通課長	事務局の方からお話があったとおり、グッドマンの所は４６４号に抜ける所について解除しております。他のところは大型の規制はそのままの状態です。これについては規制されていますので、基本的には警察等で許可を取ってもらい、通行してもらいます。
篠田会長	許可をしないという訳にはいかないのですよね。
渡邊交通課長	所要の場所があれば、許可をせざるをえません。
篠田会長	早くコスモス通りを作ってもらえれば、大型車はパチンコ屋の所へ抜けていく。そうすれば通学路も安全になります。
事務局	コスモス通りについては、用地買収がかなり進んでいるようですが、買収できていない所が一部残っているようです。
山田委員	新しい道路が出来て、道路標識が無いために道が分からなくなってしまうという話が出ています。道路標識はどちらで進めていただけるのでしょうか。
事務局	規制の関係ですと、警察になりますが、案内標識ですと市になります。例えば、この先道路行き止まり、といった標識は市が設置しております。

山田委員	では、市に言えればいいんですね。
事務局	初めは市に言っていただきますが、内容によっては、警察が設置する場合があります。
川村委員	審議会の進め方ですが、今回のように項目が繰り下げになったというだけで、これだけの資料が必要なのでしょうか。スライドで映したりして、済ませられないのでしょうか。
事務局	千葉県の方に確認いたしましたが、通常の手続きを全て行うよう、指示があったところです。縦覧についても通常どおり、2回行っているところです。
進 行	【次第6 審議会の閉会】 それでは、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3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30年2月2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30年2月14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

伊 藤 益 美