

## 7 会議経過（別紙）

議長

ただ今より、第88回市原市都市計画審議会を開会いたします。

本日の会議は、委員の過半数が出席しておりますので、市原市都市計画審議会条例第6条による開催要件を満たしているものと認めます。

はじめに、議事録署名人を指名いたします。議事録署名人に斉藤委員と森山委員を指名させていただきます。よろしくお願ひ申し上げます。

議事に入る前に、ただ今、審議会の傍聴を希望する方が待機しております。

当審議会の公開要領第2条の規程に基づいて、傍聴人の入室を認めます。

（傍聴人入室）

議長

傍聴人の方にお願ひいたします。お手元の「傍聴人の遵守事項」を守って頂き、係員の指示に従ってください。これに万一違反した場合は、退席いただくことがありますので、ご承知お願ひします。

### 第1号議案 市原市都市計画海保地区地区計画の決定について

議長

それでは、議事に入ります。

議題は「市原都市計画海保地区地区計画の決定について」といたします。説明員より議案の説明をお願いします。

説明員

都市計画課の早川でございます。よろしくお願ひいたします。

先程、芦沢会長よりお話がありましたが、先日は、お忙しい中、今回の議案となっております「海保地区」の現場視察にご参加いただき、ありがとうございました。また、急なスケジュール調整でございましたので、ご参加できなかった委員の皆様には、大変、申し訳ございませんでした。この場をお借りいたしまして、御礼とお詫びを申し上げます。

それでは、本日、ご審議いただきます「第1号議案 市原都市計画 海保地区 地区計画の決定」について、ご説明させていただきます。

議案の説明に入ります前に、今回、初めてご審議に加わっていただく委員もいらっしゃいますので、これまでの経緯や制度の概要をご説明させていただきます。

昨年度、本市の海保地区におきまして、大成建設株式会社から、都市計画法に基づく「都市計画の提案制度」を活用した、「都市計画の提案」がございました。

この、「提案制度」を活用した「都市計画の提案」は、本市で初めての事となります。

それでは、スクリーンをご覧ください。お手元のスクリーンと同じ内容の「パワーポイントの資料」をご用意させていただきましたので、スクリーンが見つらい場合には、お手数ですが、そちらをご覧ください。お手元の資料2ページをお願ひいたします。

今回、海保地区の「地区計画」について、地権者である大成建設株式会社から、ご提案をいただきました。

最初に、この「地区計画」とは、どのような都市計画なのかをご説明させていただきます。

都市計画では、都市計画区域内を、市街化を図る「市街化区域」と、市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分をしたり、あるいは「用途」を指定して、建築可能な建物用途を規制するなどしております。

これらの都市計画を前提に、より良好な環境を実現させるために、「地域の実情に応じたきめ細やかなルール」を定め、秩序あるまちづくりを目指すための計画が「地区計画」でございます。

地区計画では、地区の特徴等を踏まえ、住民や地権者、市が連携しながら、地区内の施設や建築物の用途や高さなどのルールを決め、地区の目指すべき姿を設定し、その実現に向け、このルールを都市計画に位置づけたうえで、「まちづくり」を進めていく手法となっております。

スクリーンをご覧ください。お手元の資料3ページになります。

今回、大成建設株式会社から、都市計画法第21条の2に基づく、都市計画の提案がございましたが、都市計画の提案制度は、土地所有者等が、都市計画決定や都市計画変更することを提案できる制度でございまして、都市計画法にその定めがございます。

近年、市民の皆さんのまちづくりへの関心が高まり、住民や土地所有者等が主体となった、様々なまちづくりの取組が行われておりますが、これまでの都市計画では、市民の皆さんは、行政の都市計画の提案に対して、受身で意見を言うことしかできず、まちづくりのきっかけづくりというものは、もっぱら、行政サイドが言っていました。

このため、都市計画法の改正に伴いまして、「都市計画の提案制度」が創設され、この制度を活用することにより、住民や土地所有者等、自らが都市計画の決定や変更に係る提案をすることが可能となりましたので、主体的かつ積極的にまちづくりへ関与することが出来るようになりました。

スクリーンをご覧ください。お手元の資料4ページになります。

こちらには、都市計画の提案が出来る「提案者」を示してございます。当該土地に係ります土地所有者、今回の提案はこちらになります。あるいは都市再生機構（UR）、あるいは住宅供給公社、あるいは開発の実績がある団体等が都市計画の提案をすることが出来ます。

次に「(2)提案の要件」をご覧ください。

提案するためには、対象となります地区の面積が0.5ha以上の一体的な区域であること、地区内の土地所有者等の3分の2以上の同意が得られていること、提案が区域マスタープランなどの都市計画に関する法令上の基準に適合していることなど、一定の要件を満たす必要がございます。

これらの要件につきましては、「事前相談」の段階で、確認をさせていただき、併せて、提案者が地区内の地権者や周辺住民の皆様に、十分な説明をしているか等も確認をさせていただきました。

その後、この提案につきまして、千葉県をはじめとする、関係機関とこれまで調整を行なってまいりました。

スクリーンをご覧ください。お手元の資料5ページになります。

今回提案のありました地区は、位置図に赤く示されました、海保地区で、海保墓園の西側に位置してございます。

「市街化調整区域」にございますので、開発行為にあたりましては、「地区計画の都市

計画決定」が、必要となります。

区域面積は、約49ha、用途は主に物流施設となっております。

お手元の資料6ページをご覧ください。

今回提案されました都市計画は、庁内に設置されております、「市原市都市計画提案検討会議」で、「県のマスタープラン」や「改訂市原市総合計画」、「市原市都市計画マスタープラン」、「産業振興ビジョン」等の上位計画との整合性を確認し、「市として本提案に基づいた地区計画を都市計画決定することが、妥当である」と判断し、前回の「第87回市原市都市計画審議会」で、委員の皆様へ、ご報告をさせていただいたところでございます。

お手元の資料7ページをご覧ください。

これまでの経過と今後のスケジュールをお示ししてございます。

本日の都市計画審議会へ、ご了承をいただきましたら、5月中旬までに千葉県と法定協議を終え、5月下旬には、都市計画決定の運びとなります。

それでは、ここからは議案第1号「市原都市計画海保地区地区計画の決定について」、具体的な説明をさせていただきます。お手元の議案書をご覧ください。

委員の皆様へ、大変失礼な言い方になるかもしれませんが、今回の審議会では、この地区の開発の如何を問うものではございません。

皆様へご審議いただきますのは、今後、本地区の「まちづくりのルール」となります、「海保地区 地区計画」の内容について、でございます。

今後、本地区でこの海保地域にふさわしくない土地利用が図られることのないよう、建築物の用途や敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さの最高限度等について、地権者から提案のございました「地区計画」を基に、更に上位計画や関連する法令に照らし合わせ、県等の関係機関と協議を行い、パブリックコメントを経て、市原市としての「地区計画(案)」を策定いたしました。

この「地区計画(案)」を都市計画決定することにより、まちづくりのルールを担保し、本地区の秩序ある土地利用を図るため、委員の皆様には、「地区計画」の内容そのものの妥当性について、ご審議をお願いいたします。

はじめに、議案書1ページの「位置図」をご覧ください。

先ほど申し上げましたが、海保地区は、市街化調整区域となっておりますので、開発行為にあたり、地区計画の都市計画決定が必要な地区となっております。

議案書3ページの「市原都市計画地区計画の決定(市原市決定)(案)」をご覧ください。

地区計画の名称ですが、「海保地区 地区計画」でございます。位置につきましては、海保及び畑木となっております。面積は約49haでございます。

地区計画の目標といたしましては、地区周辺における優れた田園・里山風景や既存集落、既成市街地との調和を図りながら、地域経済への波及効果が高く環境負荷の少ない企業を誘導し、物流拠点の形成を図るため、地区計画を決定するものでございます。

次に「区域の整備・開発及び保全に関する方針」でございますが、「土地利用の基本方針」につきましては、豊かな田園・里山環境や既存集落、既成市街地と調和した産業基盤の整備のため、環境負荷の少ない企業立地を誘導し、地区計画区域内の外周に配置された緑地の機能が損なわれないよう維持・保全を図りながら、良好な土地利用を促進す

るものでございます。

議案書5ページの計画図をご覧ください。

斜線の部分が約47ha、物流施設地区として、広域交通網への利便性を活かした物流施設等を誘導し、物流拠点を形成する地区といたします。

横線の部分、図面では中央部分になりますが、約2ha、沿道施設地区とし、周辺住民や地区内物流施設利用者のための沿道サービス施設の立地を図り、沿道施設地区を形成いたします。

議案書を前後して申し訳ございませんが、議案書3ページ「案」にお戻りください。

左下の地区整備計画をご覧ください。こちらには、建築物等に関する事項を示してございます。

物流施設地区につきましては、輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいいます）その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫又は事務所、店舗又は飲食店（その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下かつ当該地区内の施設で加工する製品を主に販売又は提供する施設をいいます）、これに付属するもの以外は、建築してはならないとしてございます。

沿道施設地区につきましては、店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下のもの、これに付属するもの以外は、建築してはならないとしてございます。

建築物の敷地面積の最低限度につきましては、物流施設地区につきましては5万㎡、沿道施設地区につきましては500㎡としてございます。

議案書4ページをご覧ください。

建築物等の壁面の位置につきましては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離の制限を設けてございます。

物流施設地区につきましては、道路境界線までは3m以上、隣地境界線までは1m以上としてございます。また、緑地については、建築物及び工作物を設置してはならないとしてございます。ただし、道路交通標識等公益上必要なもの、同地区計画区域内にある自己の店名を表示した屋外広告物又は誘導サイン、その他、安全、保安、公益上必要であると市長が認めたものについては、設置可能としてございます。

沿道施設地区につきましては、道路境界線までは、2m以上、隣地境界線までは1m以上としてございます。また、緑地につきましては、建築物及び工作物を設置してはならないとしております。設置可能なものとしたしましては、物流施設地区と同様としてございます。

建築物の高さの最高限度といたしましては、物流施設地区につきましては31m、沿道施設地区につきましては10mとしてございます。

建築物等の形態または意匠の制限につきましては、建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とし、屋外照明等は、周辺に過剰な光害を与えないものとしてございます。

垣又は柵の構造制限につきましては、道路境界側は、生垣又は高さ2.0m以下の透視可能なフェンス、鉄柵等と植栽を組み合わせたものとしております。隣地境界側は、生垣又は高さ2.0m以下の透視可能なフェンス、鉄柵等としてございます。

次に、緑地の確保に関する制限でございます。

緑地の確保に関する制限の項目では、本区域の外周に配置された緑地の維持・保全を図ることとしてございます。

林地開発許可において、おおむね幅員30メートル以上の森林が必要とされていることから、地区計画におきましても、原則として幅員30メートル以上の緑地の維持・保全を図ることとしております。ただし、出入口、門柱、門扉、垣及び柵、道路交通標識等公益上必要なもの、同地区計画区域内にある自己の店名を表示した屋外広告物又は誘導サイン、その他、安全、保安、公益上必要であると市長が認めたものについてはこの限りでないとしてございます。

なお、大成建設株式会社の提案内容から変更した点については、3点ございます。

1点目は、議案書3ページ中段の「土地利用の基本方針」についてでございます。

物流施設地区におきまして提案書では、「倉庫・物流拠点を形成する」となってございましたが、「物流拠点」の中に「倉庫」の意味合いが含まれてございますので、「倉庫」の記載を削除し、「物流拠点」のみとすることで調整を行いました。

2点目は、議案4ページ中段の「建築物等の形態又は意匠の制限」についてでございます。周辺の自然環境や住環境へ配慮するため、屋外照明等に係る、過剰な光害（光りの害）を与えないための制限を追加してございます。

3点目は、緑地の確保に関する制限でございます。緑地につきましても、継続して保全を図る必要がございますので、追記をいたしました。

1点目は意味合いを変更するものではなく、表現の仕方を変更したものでございます。

2点目、3点目は、大成建設株式会社から提案書として提出して頂いた、「周辺環境への影響及び対策に関する調書」の記載事項を踏まえ追記したものでございます。

以上が海保地区 地区計画の案でございます。

議案書6ページをご覧ください。

1月20日から2月10日まで、原案に対する意見募集を行ったところ、3名の方から延べ9件の意見が提出されました。

地区計画に係る意見は、受付ナンバー1番（中郷町会長様）からのご意見で、上から3つ目、「外周に配置される緑地の維持保全が確実に実行されることを要望する」というご意見をいただきましたので、市としての考え方といたしまして、「緑地の維持保全が図られるよう指導していく旨」をお示ししたところでございます。

その他のご意見につきましては、今回、地区計画区域内の土地利用等に関する方針や計画について、意見募集を行いました。開発行為における設計基準や、地区計画区域外に係るものでしたので、関係する部署にご意見の方は回付させていただきました。

続きまして、議案書8ページのスケジュールをご覧ください。

本日の都市計画審議会でご了承いただければ、5月中旬に千葉県と法定協議を行い、5月下旬頃を目処に都市計画決定する予定となっております。

冒頭にも申し上げましたが、本日、委員の皆様にご審議いただく内容は、この海保地区地区計画に係ります。この地区のルールについてでございます。建築物の用途や敷地面積の最低限度、壁面の位置や建築物の高さの最高限度等の妥当性についてご審議をお願いいたします。

以上で事務局からの説明を終わります。ご審議の程、よろしく願い申し上げます。

それでは、ただいまの説明に対しまして、各委員の質疑をお願いいたします。

会長

**委員** 今回、大成建設株式会社の提案内容から変更した議案書3ページ中段の「土地利用の基本方針」の物流施設地区において、「物流拠点を形成する」ということについて質問します。

先般、政経ジャーナルでコストコを設置するというような報道を聞きました。

倉庫業というのは小売業のイメージだが、その点について伺います。

**説明員** 今回、この地区計画の提案におきまして、基本的には、ご審議いただく内容は物流施設、いわゆる建築物の用途の制限です。その中で触れられておりますように、建築物としては、輸送・荷捌き、流通加工施設、倉庫、またそれに付随する飲食店などでありまして、ご質問の小売店の提案ではございませんので、提案どおりの内容でご審議をお願いいたします。

**委員** 発掘作業ということで林地開発がされているが、それは発掘作業だけだったのか。林地開発とこの計画との関連はあるのか伺います。

**説明員** この件につきましては、先程、早川課長より説明させていただきましたが、今回の地区計画の提案自体とは直接には係わりがありませんが、参考までに話させていただきます。

ご質問の内容につきましては、開発行為に該当するものでありまして、開発行為につきましては事前協議を要するものです。

事前協議の中で、関係法令の協議をしておりますが、その中に林地開発、主に緑化の割合、ご質問のありました埋蔵文化財、文化財保護法の関係、ちなみに文化財保護法につきましては、事業者の大成建設より伺ったところによりますと、発掘調査の仕方は色々ありますけども、今回の場合は、基本的には発掘調査、千葉県教育委員会からのご指導で、発掘調査については事業者であります大成建設株式会社のご負担でやっております。この文化財保護法に基づき、現在、適正に調査を行っており、ごく一部約1000㎡を残してほぼ調査を完了していると聞いております。参考としてお話させていただきました。

林地開発につきましても、地区計画の中で、周辺部におきまして幅員30m以上の緑地帯を設けておりますが、これも森林法の中で残存あるいは増設の割合が決まっておりますので、それに沿って計画をされていると聞いております。

**委員** 私は、姉崎の商店街を守りながら、地域を発展させなくてはいけないという観念もっているのだけれども、ここを開発するにあたって、地域経済への波及効果は検証されているのか、あるいはどういう風に考えられているのか伺います。

**説明員** 地域経済への波及についてのご質問でございますが、まず、この地区計画を市の内部としても妥当かどうかという判断につきまして、先程も少し触れておりましたけれども、市の上位計画や県の都市計画の内容に即したものでなくてはならないというものがありまして、市でいえば産業振興ビジョンというものがありまして、その産業振興ビジョンの中で、海保地区への産業誘導につきましてはポテンシャルが高い地区という位置付けをしておりますので、そういった面でも当然姉崎地区を始めとした雇用の創出、そういった部分でも寄与する内容だと市としては判断しております。

ただ詳しい雇用人数等については、私共の方では把握はしておりません。

**委員** 市民の方から、海保地区の古墳群の事を調べた資料を頂いて、全部は読みきれてはいないですが、端的に言いますと1000個の古墳群がこの辺にあつて、古墳の前期から

終末期にわたってすべてがある。埋蔵文化財センターに行って確認したところ、国の史跡にも指定されるような古墳も中には含まれているというのを聞いていますので、この辺についての考え方というのは、これも前置きとちょっと違う点があるかも知れませんが、市民にとってよりよい都市開発になるのかどうかという観点からすると、その史跡をどうしていくのかという点について、ご見解を聞かせて下さい。

**説明員** 埋蔵文化財としての史跡として、多分、保存すべきではないか・・・というご意見なのでしょうか。

**委員** 市原市の発展のために史跡を活用して、ものすごく歴史を持っている市原市の史跡を活用して市民の力も借りて市原市を発展させようという、私はそういうことにものすごく賛成なんですけども、そういう点からするとどうなのかなという事をお聞かせ願いたい。

**説明員** 大変恐縮ですが、質問の趣旨としては、いわゆるこの地区計画の区域を史跡として残すべきであるという趣旨でよろしいでしょうか。

**委員** そういうスタンスから考えると、姉崎古墳群の一環として、私は残すべきだと思いますけど、その辺いかがでしょう。

**説明員** 先程、文化財の関係をお話させて頂いたのですが、そもそもこの地区を史跡としてそのまま保存すべきではないかという内容の話ですと、この提案の前提として、現在の所有者であります大成建設さんの土地利用のあり方としてのそもそも論となってしまいます。基本的には、文化財保護法をクリアされた中で、現在、この提案を頂いているということです。委員の言われている周辺の遺跡の関係も含めて、そこは別のエリアになりますが、関係部署にはこのような意見があったというのを伝えさせていただきますので、私どもの担当エリアではございませんし、今回の地区計画の提案自体が、そういうものに重複した中でのご提案ということで私どもは理解させて頂いておりますので、それはこの点を含めて審議の中で、ご理解いただければと思います。

**委員** 先日、現地視察に参加し、大塚山という海拔50mの山を見学いたしましたけれども、あの大塚山の所有権も大成建設さんです。今回開発される49ha以外に、私の判断ですともう3町歩ぐらいは大成さんが所有権の土地がございます。そこ全て文化財の関係で市原市と協議をされていると、ですから今後もあの原形で残されるというお話を伺っております。

もう一点、行政の方にお伺いしたいのですが、若干ですが、極僅か山峽をブル整地をした関係で、一昨年、ちょっとした台風の雨で、3箇所か4箇所の小さな土砂災害が発生しております。これは今まで、我々地区住民としては、経験の無い災害がありました。今後、無ければよろしいんですけども、未曾有の雨という事態の発生を考えた場合、今後、災害を守るという観点から、行政の方では事業者大成さんにどのような指導をされているのかお伺いしたい。

**説明員** 只今のご質問でございますが、これも開発行為の内容に係わってはきますけれども、開発行為の内容の中でもこの点は一番重要な部分でございます。それにつきましても、計画の中で調整池を設けるといった洪水対応に対しては、十分な対応を図る計画になっていると承知しております。現状においては、そういう地所もあるのかもしれませんが、開発の計画におきましては、洪水対策も含めて基準に則った整備を進めるという計画になると理解しております。

- 議長 他にいかがでしょうか。
- 委員 今回の開発面積が49haに及ぶということで、端的に言うと自然破壊みたいなことが起こるのではないかというイメージを受けたり、或いはあの辺の生態系が変化するのではないかという影響を受けたり、そういう事を考えるのですが、その調査はされたのでしょうか。
- 説明員 これも開発行為の中での関係法令、事前協議の内容になりますけれども、環境関係の法令の手続きを踏んだ上で計画と聞いております。特に市の環境部から支障があるという事は今のところ聞いておりません。
- 議長 よろしいですか。
- 委員 49haの森林が破壊されるといったら語弊があるかもしれませんが、周りの森林は保存しながらやったださるという一定の配慮は感じますが、49haの中の多くのところが平坦化されるのは如何かなという気がします。
- 委員 続いての質問になりますが、開発された地点の周辺の小・中学校の通学路の対策はどのように考えているのかお伺いしたい。
- 説明員 今回、地区計画の提案の内容といたしましては、前回もご説明しましたが、区域の中に幅員12mの市道を整備する計画があります。併せて歩道も整備されるということです。それにつきましては、周辺住民の方への説明におきまして現行の市道の渋滞とか、むしろ交通量を緩和する意味でのバイパス機能もありますので、それと新たな道路が整備されれば、通学路としての交通安全対策を含めた形で今後計画する中で、現状よりもいい方向に行くのではないかなと理解しています。
- 委員 先程、排水に関係してくるのかは分からないけれども、がけ崩れが多少発生しているというようなことがあったりしてるんですけど、あの周辺に水田がありますね。近隣水田等への環境汚染とか、そういったことについての配慮はどのような計画になっているのかお伺いしたいと思います。
- 説明員 これも何回も申し上げておりますけれども、直接的には地区計画の内容とは異なる場所ですが、地区計画の提案の趣旨にもございますように、環境と調和した、環境負荷の少ない施設を誘導するというので、今回は物流施設ということになっております。工場等の誘致となりますと、排水・水質を含めた環境面での問題というのも出てくると思いますが、今回につきましては、そういう意味で物流施設ということですので、影響は無いのかなと考えております。
- 委員 これらの計画について、市民への公開・公表というか、市民への情報公開みたいなものはどのように考えているのか、これで質問は終わるんですが、その辺の事を聞かせて下さい。
- 説明員 地域の皆様・市民の皆様への情報公開ということでございますが、これまで、提案者であります大成建設さんが地域の皆様に説明会を開いており、併せて情報公開をしております。その時に、地域の皆様からの工事に対する心配があるというようなお話もあって、その時は必要があれば随時説明をしていただけたとのことでございます。
- 委員 それから、地区計画につきましては、今回の都市計画審議会委員の皆様にご承認いただけたら、千葉県との法定協議を経て、5月下旬頃には都市計画決定する運びとなりますけれども、ホームページなどを通じながら、決定した内容について告示、官報、あるいは広報などに載せたりして縦覧していただく形をとっていきたいと思います。



議長 他にいかがでしょうか。

委員 今回の回答の中で、大成建設さんの方で地元の方から要請があれば随時説明するというお答えだったのですが、要請があればではなくて、これだけ広い土地の開発に係わることなので、それは自主的にして頂きたいなと思います。それは行政の方から指導して頂きたいなと思います。

それと1点お伺いしたいんですけど、地区計画の計画については理解いたしましたけれども、その計画を実施していく中で、トラックや重機などの大型車両が通ると思うんですけど、その交通量の増加によって周辺の道路の整備が必要になってくるのかどうかということだけお伺いします。

説明員 先程、私の言葉が足らずに申し訳ございません。最初の取りかかりとしての説明を地域の皆様へ事業者さんの方がしてくれました。今後、また開発の工事に入っていけば、それは全体の工程を見た中で地域の皆様へは市の依頼を受けた事業者が、工事をする時には周辺の皆様にご説明があると思います。更に事業者さんの話ですと、要請があればプラスαでやりますよということで、説明不足で申し訳ありません。

説明員 交通量への対策についてのご質問がありました点につきましては、今回の地区計画に伴いまして既存の市道への接続につきまして、交通量が多少増えてくるということもございまして。大成さんの方で交通量調査、あるいは将来予測というのもしています。例えば交差点につきましても、そこに滞留が生じないような対策も含めた交差点の改修も予定されているということで、その点については、市の方では基準どおりやっただけのものかなと理解しております。

委員 それは大成建設さんがされるのか、交差点の改良ということは市が負担してやるということでしょうか。

説明員 これは地区計画の区域、一方で開発区域になってくるんですけど、当然そこは民間業者さんが工事を含めてやります。できたものを市の方に移管していくということになります。

議長 他にございますでしょうか。

委員 只今、道路のアクセスの問題が出まして、的が外れるか分かりませんが、市道海保青柳線は計画変更になりました。この海保青柳線の変更が海保地区の開発行為を踏まえての変更という風に考えてよろしいんですか。

説明員 お許し頂ければ、その議論とは違うかもしれませんが、よろしいでしょうか。

議長 はい

説明員 青柳海保線は、都市計画道路になりますが、前回の審議会で素案としてご審議頂いた内容となります。その素案で出して頂いた時点では、まだこの海保地区の計画が具体化しておりませんでした。委員が今、言われましたように今回この計画が具体的になってまいりましたので、自然体からみても大きく土地利用というものが変わってきているという状況がございます。今、総合計画というものを作っておりまして、そういう部分でも影響してくる点がございますので、今後は都市計画道路につきましても、特に青柳海保線はこの地区にとって非常に大きな影響する道路になりますので、その点につきましては別途また改めて検討させていただくということになるかと思っております。

議長 他に如何でしょうか。

委員 緑地の件なんですけども、緑地の確保に関する制限の中で、外周幅員が30m以上に

最低限30mは必要で、それ以上は建屋は建ててはいけませんよとっているんですけども、その幅で自然のものなかでは、排水については、開発の基準の中で排水は基準の中でやっていただけると思いますが、想定外の雨量が起きたり、排水が溢れるということがおきる状況で、全体的に含めましても、30mの確保だけで大丈夫なのか教えて下さい。

説明員

今回、開発します区域が49haということで、20haを超える開発の場合には、森林法で30mは最低限確保することになっております。且つ、今ある森林を25%は確保しなさいという決めがございまして、更に開発で、委員のおっしゃったように、森林を切り開いてしまう訳ですから、山からアスファルト舗装などに変われば、水の流出係数が増しますので、今まで山で保水されていたものが表面を流れて出てしまうということがありますので、それを今回、受けるための調整池を用意して、そこで一旦水を受けて調整しながら、谷の方に流していき、タイムラグを設けてというような形になるかと思っております。ですからその中で、地区計画というよりも開発協議の中になるのですが、しっかりとした基準の中で今後、検討して頂くような形になると思っております。よろしくお願い致します。

委員

もう一点いいですか。

議長

はい

委員

ちょっとこの審議とは別なんですけど。帝京からの道が開通され、結構交通量が増え、最近でも脇から飛び出してきて、信号が無いからしょうがないんですけども、悲惨な事故が起きて。ですから、開発業者にそこのお任せするのは開発行為上分かるんですけども、それまでに警察署さんと一緒にもう少し開発業者さんに指導をして頂いて、この位の規制をしてくれよ、こういう事をやって下さいよということをお願いして、近隣のいろんな面で言えば子供達もそうですけど、交通事故などが周りで起きますと中の物流センター自体が混乱しますから、その辺の配慮をして頂くといいのかなと思っております。これは、審議とは別なんですけども。そこを配慮して頂ければと思っております。

委員

交通管理者でありますので、開発に伴って道路協議を行いますので、その中で安全対策を業者に対して要求させていただきます。以上でございます。

委員

よろしくお願い致します。

委員

私は、緑地保全に関してご質問があります。このエリアは、里山桶川を保全する重点地域になっていると思っておりますけど、緑地帯を造る際は、未来の景観あるいは実景を意識した地区計画で、しかも中身の濃い地区計画にしてもらいたいと思っております。

そのために、土地の造成の際、表土を一時的にストックヤードしておいて、農業委員の分析ですとか、河川の生態の分析などに多に活用していくような報告をしてもらいたいと思っております。

もう一点、西側の地域に接して、皆様方がよく散歩している道があるんですけど、前後の景観をあの区域で断ち切るのではなく、大いに配慮していただきたいと思っております。

説明員

まず、今回現状の森林部分の土地利用として、一部を伐採する部分が出てくる訳ですけども、森林法の中で、残すべき森林、あるいは造成森林、つまりこれから新たに作る森林という部分の割合も法定で決まっております、そういったことも当然クリアしているということもあるんですけど、実際のところお伺いしますと、やはり現状においてもあまり森林として景観上はまだ手入れされていないところもあるんですけど、そうい

ったものを今後、例えば現状よりももっときめ細かく新たに森林として今後作るという計画があるものですから、そういった部分でも指導させていただきたいと思ひますし、あるいはご指摘のあった表土のそういった問題につきましても、今回の計画の内容につきましても、基本的には土地の切土・盛土も開発区域の中で全て動かしていくという計画で、その点についても引き続き市としても指導していきたいと思ひます。

**議長** 他にいかがでしょうか。

**委員** この土地利用計画図を見ると、外周部分が明らかにコンクリートの土留になるんだろうなという懸念がかなりあるんですね。下の方から見たときに、今は緑の山ですけども、出来上がったときにはこれがコンクリートの壁が出来る可能性があるんですね。

**説明員** 今回の議案書の中では、なかなかそういう細かい所の分からない部分があるのですが、残存緑地ということで今ある法面の部分ですとか田んぼの部分は、極力今の森林を残していく形になっています。

確かに、中の部分は平らな所を作らなければならないので、そういった意味では、場所によっては段切りしたりだとか擁壁のような構造物が出てくることもございますけれども、基本的には周りを残していくような計画だという風に伺っております。

**説明員** ちょっと追加ですけども、やはり法面で一部保護しないといけない部分が出てくると思うのですが、極力緑ですね、やはり色彩的にも景観的にも覆われるような形で、事業者からの配慮の下で進めてもらうように指導したいと思ひます。

**議長** よろしいですか。

特にこれ以上、ご意見・ご質問ございませんでしょうか。

それでは、ご意見等無いようですので、質疑を終結いたします。

これより採決いたします。

第1号議案『市原都市計画海保地区地区計画の決定について』承認する委員の挙手をお願いします。

賛成多数と認めます。

よって、本議案については、原案のとおり承認することと決しました。

以上で、本日の議事はすべて終了いたしました。

ご協力ありがとうございました。