

第93回市原市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成31年1月8日(火)午後1時30分～午後3時30分

2 開催場所 市原市議会棟 第4委員会室

3 出席者

(委員) 堀田 健治会長 家永 けい子委員 岡田 智秀委員 榊原 義久委員
深谷 博子委員

伊藤 重明委員 永野 喜光委員 宮野 厚委員 山内 一平委員
秋元 仁委員 工藤 智子委員 中林 正憲委員

(説明員) [都市部] 平塚部長 古市次長
[都市計画課] 宮崎課長 大山係長 飯野主任

[上下水道部] 三森部長 石渡次長

[下水道計画課] 谷澤課長 飯高係長 川名副主査

(事務局) [都市計画課] 金杉主幹 中村係長 塚田主任 坂本主事

4 議題

【審議事項】

(1) 市原都市計画下水道の変更について

①市原市第1号公共下水道(松ヶ島処理区)の変更

②市原市第2号公共下水道(菊間処理区)の変更

③市原市第3号公共下水道(南総処理区)の変更

(2) 市街化調整区域の地区計画ガイドラインについて

5 議事の概要

上記2審議事項について説明・質疑を行い、採決した結果、第1号議案については原案どおり、第2号議案については妥当と認められ、意見はありませんでした。

6 傍聴人 2名

7 会議経過 別紙のとおり

7 会議経過（別紙）

議長

ただ今から、「第 93 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、「伊藤委員」と「永野委員」を指名いたします。よろしく願いいたします。

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 条の規定に基づき、傍聴人の入室を認めます。

（傍聴人入室）

傍聴人をお願いします。お手元の「傍聴人の遵守事項」を守り、係員の指示に従ってください。これに違反した場合は、御退席いただくことがありえますので、御承知おき願います。

第 1 号議案 市原都市計画下水道の変更について

①市原市第 1 号公共下水道（松ヶ島処理区）の変更

②市原市第 2 号公共下水道（菊間処理区）の変更

③市原市第 3 号公共下水道（南総処理区）の変更

議長

それでは、議事に入ります。

はじめに『第 1 号議案 市原都市計画下水道の変更について』を議題といたします。

説明員から議案の説明をお願いします。

説明員

第 1 号議案について、①②③の 3 つの処理区ごとになっておりますが、一括して御説明させていただきます。

はじめに下水道につきましては、生活環境の改善、公共用水域の水質保全、浸水の防除などを目的とする、都市計画に定められる都市施設の一つであり、本市では、昭和 42 年に当初計画を策定して以来、社会情勢等の変化や市の施策に応じて、適宜変更してまいりました。

本市の公共下水道事業は、地理的要因等により、現在、松ヶ島処理区、菊間処理区、南総処理区のそれぞれが終末処理場を有しており、面的整備を進めているところです。平成 29 年度末時点での市街化区域整備率としまして、汚水につきましては、71.6 パーセント、雨水につきましては、49.6 パーセントとなっております。また、汚水における整備指標である下水道処理人口普及率につきましては、63.2 パーセントであります。

今回、上位計画であります「市原市下水道基本計画」の変更を実施しましたことから、「市原都市計画下水道」につきましても基本計画に基づき変更するものであります。この基本計画の主な変更内容ですが、汚水計画につきましては、本市における汚水処理の最上位計画としまして、千葉県が策定している「全県域汚水適正処理構想」の部分構想

となる「市原市汚水処理整備構想」におきまして、平成27年3月に千葉県から作業マニュアルが示され、今後の人口減少、厳しい財政状況、さらに老朽化した施設の増加などを踏まえた上で、国が示した10年程度での概成という時間軸の考え方にに基づき、「公共下水道」「農業集落排水」「合併処理浄化槽」などの各汚水処理手法を検討した結果、下水道区域を縮小したもので、平成28年4月に構想を策定し、千葉県に提出しており、この構想と整合を図るとともに、これに併せ、施設計画を変更しております。

雨水計画につきましては、効率的な浸水対策の実施につなげるため、既存の調整池や排水機場を計画に位置付け、有効活用することを目的に変更したものでございます。

最初に、処理区ごとの主な変更概要を説明いたします。

市原市第1号公共下水道・松ヶ島処理区につきましては、変更の前後を対比しております。赤書きが変更後となり、汚水につきましては排水区域を縮小し、これに伴い下水管渠の変更及び廃止、更に中継ポンプ場の廃止を行うとともに、雨水につきましては、雨水調整池の追加を行うものです。

市原市第2号公共下水道・菊間処理区につきましては、汚水につきましては、排水区域を縮小し、これに伴い下水管渠を廃止するものです。

市原市第3号公共下水道・南総処理区につきましては、汚水につきましては、排水区域を縮小し、これに伴い下水管渠及び中継ポンプ場の廃止を行うとともに、雨水では、雨水ポンプ場の廃止及び追加を行うものです。

続きまして市原都市計画下水道の変更内容等について、説明させていただきます。

最初に、本市の下水道事業の全体計画の概要を説明します。

お手元の青いカラー刷りの資料2ページを前方のスクリーンと併せて御覧ください。

中央部の点線が処理区界となります。向かって左側が松ヶ島終末処理場にて処理する市原市第1号公共下水道・松ヶ島処理区、右上側が菊間終末処理場にて処理する市原市第2号公共下水道・菊間処理区、下側が南総終末処理場にて処理する市原市第3号公共下水道・南総処理区として都市計画を決定し、現在、事業を推進しております。

今回、御審議いただく案件は、これら3件の都市計画の変更についてでございます。では、市原市第1号公共下水道・松ヶ島処理区より順次説明させていただきます。

では、資料の3ページを御覧下さい。こちらは、議案書の5ページの説明となります。市原市第1号公共下水道・松ヶ島処理区の変更としまして、汚水計画については3点となります。

1点目が「排水区域」の変更であります。灰色の縁取りで囲われた区域が計画区域、黄色で表示した区域が削除区域となり、前回計画2,177ヘクタールから332ヘクタールを削除し、1,845ヘクタールとするものです。

続いて2点目は、「下水管渠」の変更であります。都市計画決定が必要な管渠は「一定規模・1,000ヘクタール以上の排水区域を担う管渠」となることから、排水区域の変更に関連し、幹線管渠の変更が生じることとなります。オレンジ色で表示した矢印が変更または廃止となる箇所であり、松ヶ島1号幹線は延長が10メートル減少し、松ヶ島3号幹線・松ヶ島4号幹線は廃止となります。

次に、3点目は「その他施設」の変更であります。こちらも排水区域の変更に関連したものであり、濃い黄色内にPで表示した、未整備である飯沼中継ポンプ場が担う排水区域が削除となったことから、中継ポンプ場が廃止となります。

続きまして、資料の4ページを御覧下さい。市原市第1号公共下水道・松ヶ島処理区の雨水計画について説明させていただきます。

変更内容は「その他施設」となり、青色で示しております、民間の団地開発で建設された桜台調整池・泉台第1調整池・泉台第2調整池・青葉台調整池を追加するものであります。これらは元々下水道部門で管理しておりましたが、計画に位置付けることで、効率的な浸水対策の実施につながり、且つ改築時には交付金の充当が可能となります。

次に、資料の5ページを御覧下さい。こちらは、議案書の31ページの説明となります。市原市第2号公共下水道・菊間処理区の変更としまして、汚水計画については2点となります。

最初に1点目が「排水区域」の変更であります。先ほどと同様、灰色の縁取りで囲われた区域が計画区域、黄色で表示した区域が削除区域となり、前回計画1,776ヘクタールから245ヘクタールを削除し、1,531ヘクタールとするものです。

続いて2点目は、「下水管渠」の変更であります。こちらも同様に、排水区域の変更に関連し、「一定規模・1,000ヘクタール以上の排水区域を担う管渠」ではなくなることから、オレンジ色で表示した菊間1号幹線が廃止となります。

次に、資料の6ページを御覧下さい。こちらは、議案書の50ページの説明となります。市原市第3号公共下水道・南総処理区の変更としまして、汚水計画については3点となります。

最初に1点目が「排水区域」の変更で、これまでと同様、黄色で表示した区域が削除区域となり、前回計画256ヘクタールから108ヘクタールを削除し、148ヘクタールとするものです。

続いて2点目は、「下水管渠」の変更であります。こちらは、都市施設の表示につきまして、1,000ヘクタール以下で都市施設に定めるものがない場合に、何らかの施設を位置付けていたものでございましたが、県との協議の中で位置付けの必要が無くなり、今回削除することとなりましたので、オレンジ色で表示された南総1号幹線は廃止となります。

次に3点目は、「その他施設」の変更であります。こちらも排水区域の変更に関連したものであり、濃い黄色内にPで表示した、未整備の牛久中継ポンプ場が担う排水区域が減少するため、マンホールポンプで十分に対応可能となることから、中継ポンプ場を廃止するものです。

次に、資料の7ページを御覧下さい。市原市第3号公共下水道・南総処理区の雨水計画について説明させていただきます。

変更内容は「その他施設」となり、現計画に位置付けられている黄色内のPで表示した中ポンプ場を廃止し、青色内にPで表示した既存施設である中排水機場を牛久ポンプ場として追加するものであります。現計画では中ポンプ場を新設する計画としておりましたが、既存の牛久中排水機場を活用しポンプを増設することで、排水区内の雨水排除が可能となることから、今回、位置付けるものです。

最後に資料の8ページを御覧下さい。以上が、市原都市計画下水道に係る変更の内容であり、これにつきまして、都市計画変更の原案を作成し、平成30年9月18日から10月2日までの2週間、原案の縦覧を行ったところ、縦覧者及び公述申出書の提出はございませんでしたので、予定されていた公聴会は中止いたしました。その後、千葉県と原

案協議を行い、異存のない旨の回答をいただきましたので、原案を都市計画変更の案とし、12月3日から12月17日まで縦覧を行ったところ、縦覧者は1名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。

今後は本審議会で御審議をいただき、千葉県との法定協議を行った後に、都市計画の変更を行う予定でございます。

以上で第1号議案、市原都市計画下水道の変更について、説明を終わります。
御審議のほど、よろしく願いいたします。

議長 ただいまの説明に対し、各委員の質疑をお願いします。

委員 削除区域それぞれの現状を教えてください。

説明員 削除区域は市街化区域となっておりますが、冒頭にお話しさせていただきました「市原市污水处理整備構想」において、地理的要因、人口、家屋数等を勘案し、公共下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽の各污水处理手法について経済比較を行ったところ、合併処理浄化槽等の方が、公共下水道よりも将来的な維持管理も含め有利となること、また、今後増えてくる老朽化施設も維持していかなければならないという観点から見直しを行ったところ です。

委員 削除区域は全て同じ状況ですか。

説明員 同じ状況です。国から公共下水道について10年程度で概成するよう通知があり、県が全県域污水適正処理構想を作るにあたり、各市町村は県の部分構想として、県から作業マニュアルが示された中で、経済比較や、市の財政状況から今後10年間で整備面積を勘案した結果、今回の削除区域を決定しております。また、駅勢圏の区画整理予定地については、今後のまちづくりを期待し、残しているところもございます。

委員 そうしますと、削除区域では、合併浄化槽をすすめていく、ということでしょうか。

説明員 はい、そういうことになります。

議長 よろしいですか。

委員 はい。

委員 調整池については、これまで、溢れてしまったというような事はありませんでしょうか。雨水ですので、集中豪雨等想定されますが、ポンプ場ではなく、調整池で大丈夫でしょうか。

説明員 青葉台調整池については、過去の台風で越流したことはございます。ただ、市原市の他の公共下水道と同じ、1時間あたり50ミリメートルの5年確率の雨量でシミュレーションをし

ましたところ、一部改良を加えることで他の雨水管渠を整備するよりも、経済比較上有利に、また、速やかに対応ができ、効果も発現すると考えております。

委員 わかりました。

委員 上位計画に基づく変更ということで、やむを得ないと受け止めております。南総処理区において、南総1号幹線が削除され、排水区域の削除もございます。しかし、光風台と牛久の既決定区域は離れており、その中間に南総終末処理場がありますので、幹線も通っていると思います。先ほど、維持管理経費や整備完了の期間のお話がありましたが、実際のところ、費用・期間はどの程度を見込んでいるのでしょうか。

説明員 汚水処理整備構想を作る時点では、市街化区域で約1,200ヘクタールの未整備区域がございました。また、公共下水道の汚水の毎年の整備面積は20ヘクタールに満たないという状況でございました。そうすると、未整備区域を全て整備するには60年、70年かかってしまうという中、今後、将来を見据えどう進めていくか、国や県からも指導がございまして、今回、この削除区域をお示しした、というところでございます。一昔前であれば、公共下水道区域イコール市街化区域という認識で進めてきたところですが、国から、市街化区域であっても必ずしも公共下水道区域にする必要はない、という解釈が示されたことから、今回の変更を行っております。

委員 期間が長期にわたるということは理解できましたが、費用の面から見てどうでしょうか。また、住民への周知についても、通っている幹線のすぐ近くに住んでいる方でも合併浄化槽になるということがありますので、比較すると費用は実際にこれだけの差になる、という周知をしていただかないといけないかと思いますが、そういった観点からはどうでしょうか。

説明員 経済比較として、幹線は通っておりますけれども、地形地物を考慮すると、例えば道路幅員が狭く、既に水道やガス管が通っている場合は、それらをどかしながら下水管を埋設しなければならず、道路幅員が広い区画整理地内等の工事と比べると2倍近く費用がかかることもあります。また、エリアを区切りブロックごとに検討しておりますが、既存で合併処理浄化槽が設置されている数も考慮し、それぞれの建設費、将来にわたる50年分の維持管理費も算定し、どちらが全体として有利か、そういった観点で検討した結果でございます。

委員 今後、地元への説明会をされると思いますが、今、御説明いただいたような、物理的な要因だとか具体的な費用であるとか、住民の皆さんに理解していただけるような説明をお願いしたいと思います。

説明員 今回の見直しにあたっては、平成27年12月に市原市汚水処理整備構想の見直しということで、1か月間パブリックコメントを行っております。その後、平成30年6月に市原市下水道基本計画の見直し策定をした際にも1か月パブリックコメントを行い、今回、都市計画の手続きの中で平成30年9月と12月に、市原都市計画下水道の変更の原案、案の縦覧と計4回行っており、特に市原市汚水処理整備構想の見直しの際には、広く住民に周知するため、

各支所、公民館、コミュニティセンター、図書館等あらゆる公共施設で縦覧を行ったところ
でございます。また、県から平成 27 年 3 月に作業マニュアルが示され、平成 28 年 2 月には
県に提出しなければならないという厳しいスケジュールであったため、パブリックコメント
という手法で、住民の方への説明・周知を行ったところでございます。

委員 今、御説明いただいて、十分説明していることはわかりますが、実際、地元の住民の方か
らは、下水道はいつ整備されるのか、という声を多く聞きます。ですので、周知が不十分な
ところがあるのではないかと、という意味で話させていただきました。住民の方に地域の施設
に集まっていただいて説明する、という手法について検討していただかなければならないか
と思いますので、参考にしていただければということをお願いをしたいと思います。

議長 確かに、縦覧者ゼロとか、意見が何もないというのは、今後、考えていく必要があるかと
思います。
その他、何かありますか。

委員 公共下水道の普及率について、市原市の現状及び今後の計画による最大値を教えてください。

説明員 人口に対する下水道利用人口の割合を表す下水道処理人口普及率という汚水の指標があ
りますが、現状、市原市は 63.2 パーセント、全て整備されたときには 84.3 パーセントにな
ります。ちなみに、国は 78.8 パーセント、県は 74.2 パーセントで、市原市は県内 21 番目
であり、かなり低い状況であります。

議長 よろしいですか。

委員 はい。

委員 松ヶ島処理区と南総処理区でポンプ場が廃止されることとなりますが、廃止による今後の
見通しを教えてください。

説明員 どちらも計画段階のもので、用地の取得もしておりませんが、松ヶ島処理区の飯沼中継ポ
ンプ場については、排水区域の削除に伴い、ポンプ場自体が必要なくなります。また、南総
処理区の牛久中継ポンプ場については、道路内のマンホールポンプで対応可能になるため、
都市計画上のポンプ場としての位置づけが必要なくなるものです。

委員 わかりました。

議長 他にありませんか。
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『市原都市計画下水道の変更について』、承認する委員の挙手を願います。

(全員挙手)

全員賛成と認めます。

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。

第2号議案 市街化調整区域の地区計画ガイドラインについて

議長

それでは、第2号議案に移ります。

議題は『市街化調整区域の地区計画ガイドラインについて』を議題といたします。

説明員から議案の説明をお願いします。

説明員

昨年の3月に策定した、市原市都市計画マスタープランにおいて、新たな市街化調整区域の土地利用方針をお示ししました。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、原則として建築を含めた土地利用は制限されております。

しかし、市原市の目指す将来都市構造「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現するため、JR五井駅、八幡宿駅周辺の駅勢圏や、館山道のインターチェンジ周辺など、ポテンシャルの高い地域については活用を検討するとともに、田園地帯に広がる集落の維持を目的に、市街化調整区域であっても、地区計画を導入することで、一部土地利用を許容しようというものでございます。

これから御審議いただく、市街化調整区域の地区計画ガイドラインは、こうした方針を受け、地区計画を決定する際の運用基準になるものでございます。皆様から御意見をいただき決定してまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

なお、詳細につきましては担当課長から説明させていただきます。

説明員

初めに、市街化調整区域について説明させていただきます。

市原市は、臨海部から概ね鶴舞地区までを都市計画区域として決定されており、都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域に分かれております。

市街化区域は、「既に市街地を形成している区域」及び「概ね10年以内に市街化を図るべき区域」で、更級やちはら台地区などが指定されております。

市街化調整区域は、基本的には新たな建物の建築を制限する、市街化を抑制すべき区域で、菊間や海保、鶴舞地区などが、指定されております。

地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現する都市計画の手法の一つで、主に市街化区域で活用されております。市内でも、用途地域の制限に加え、地区のルールを地区計画として定めることで、良好な街なみの形成に寄与しております。

一方、市街化調整区域に地区計画を導入した事例として、海保地区地区計画がございました。海保地区は、本来、市街化を抑制する市街化調整区域であるため、原則として建築を含めた土地利用が制限されております。しかし、市街化調整区域の性格を変えることなく、一定の区域の土地利用に関する目標や方針を掲げ、用途を物流施設に絞るなどのルールを定めることで、市街化調整区域でありながら土地利用が一部許容されてお

ます。

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じ、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。例えば、良好な住環境を整備するため、土地利用の方針、目標、用途、容積率や建ぺい率、建物の高さを決めるなど、街区ごとのルールを定めることができます。市内では、準工業地域に地区計画を導入することで、本来許容される遊技場の建築を制限している事例などがございます。

資料の5ページを御覧下さい。今回お示しするガイドラインの構成です。

1から4は、既に公表されている県の区域マスタープランや市の都市計画マスタープランの振り返りやまとめとなります。

5番目の「地区計画導入の基本事項」が地区計画を導入する際の運用基準となります。本日は、この「基本事項の部分」について皆様に御意見を伺いたいと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、ガイドラインの構成に沿って説明させていただきます。

まず、策定の目的と位置づけです。

市街化調整区域は、都市的土地利用を制限する区域であるため、交通結節点として高いポテンシャルを有する「鉄道駅やインターチェンジ周辺が活かしていない」、農村部の「既存集落では人口減少」による地域コミュニティの低下といった課題を有しており、こうした課題に対応するため、昨年3月に策定した都市計画マスタープランにおいて、地域の実情に応じた市街化調整区域の土地利用方針を定めました。

県の都市計画区域マスタープランの中では、産業立地のポテンシャルが高い地区については、地区計画制度の活用等により、良好な生活環境の維持に配慮しながら、地域の活性化に資する産業の適切な誘導に努めるとされております。

また、市の都市計画マスタープランでは、①鉄道駅周辺における拠点市街地の形成、②インターチェンジ周辺における土地活用の推進、③大規模な既存コミュニティの維持、④田園地帯に点在する小さな集落の維持、⑤公的資産の利活用の検討などが、位置づけされております。

資料の8ページを御覧下さい。オレンジ色で着色した場所が、JR五井駅や八幡宿駅周辺の鉄道駅周辺における拠点市街地の形成を検討する、駅勢圏活性化検討エリア、紫色で着色した場所が、市原インターチェンジや姉崎袖ヶ浦インターチェンジ周辺の土地利用の推進を図る、インターチェンジ周辺開発誘導エリア、ピンク色で着色した場所が、大規模既存集落と小湊鐵道から半径500メートル以内の、公共資産が集積するエリアで、既存コミュニティの維持を図る、コミュニティ活性化エリア、薄緑色で着色した場所が、田園地帯に点在する小さな集落の維持を図る、田園共生エリアになります。

土地利用の基本的な考え方として、1番目に、ポテンシャルを活かした土地利用が停滞している課題解決に向け、地区計画を導入し面的に対応を図る方法と、開発許可制度を活用して、一件ごとに対応するものとして整理しました。ポテンシャルを活かした土地利用の停滞が課題となっている、鉄道駅周辺のエリアと、インターチェンジ周辺のエリアは、土地活用の推進を目指した地区計画の導入、併せて幹線道路の沿道となるインターチェンジ周辺については、開発許可制度を活用することとしております。

2番目に、人口減少や高齢化に伴うコミュニティの衰退が課題となっている大規模な既存コミュニティは、地区計画の活用、田園地帯に点在する小さな集落は、現行の開発

許可制度の見直しで対応することを検討しております。

3 番目に、市全体、地域の活力創出に資する土地利用の停滞に対しては、公的資産の利活用の検討や、地域の活性化に資する産業の誘導を目指す地区計画の活用と整理しております。

地区計画導入の類型イメージです。

イメージ図が小さくて見づらい場合は、併せて本編 7 ページを御覧いただきますようお願いいたします。(a) 駅周辺地域活性化型、(b) インターチェンジ周辺地域活性化型、(c) 既存集落活性化型、(d) 産業・観光施設誘導型、(e) 市街化区域編入予定型の 5 つの類型を定めております。

ここまでの、都市計画マスタープラン等の振り返りとなります。

こちらからが、本日御検討いただきたい事項となります。「地区計画を導入する際の基本事項」です。県のガイドラインから引用したもので、どのような地区計画を導入する際にも順守しなければならない共通事項となります。

まず、地区計画を定めると何でも建築できるようになるというのではなく、大前提として、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念、性格を変えるものではなく、①「都市計画区域の計画的な市街化を図る上で支障がないこと」、また、「市街化区域において開発・建築しないことについて相当の理由があること」が要件となります。その他にも、②都市計画法等の法令との整合、③お示しした 5 つの類型との整合、④人口フレーム、商業フレーム等、都市計画フレームとの整合、⑤開発行為等による事業の確実性、⑥周辺の環境及び景観への配慮、⑦道路や公園等、基盤整備する際の基準は市と事前に協議をすること、⑧農振農用地区域のほか、急傾斜地等、他の法令で規制されている地域を含めないこと、⑨より強い制限をかける場合などは、必要に応じ建築基準法に基づく条例に位置付けること、⑩地区計画の原案は、都市計画提案制度によることを示しております。

資料の 15 ページを御覧下さい。ここから、実際に地区計画を定める際の具体的な基準となる地区整備計画に関する事項です。

駅周辺地域活性化型になります。決定できる区域は、都市計画マスタープランにおける、駅勢圏活性化検討エリアで、JR 五井駅及び八幡宿駅から概ね 1.5 キロメートルの区域としております。決定できる規模は、原則 5 ヘクタール以上、地域振興に資する施設は 1 ヘクタール以上としております。地区計画の目標や土地利用の方針は、駅勢圏のポテンシャルを活かし、都市計画マスタープラン、地区の活性化を図る観点から策定された計画や現在策定中の「(仮称)市原市拠点形成構想」等に基づき、適切に定めるとしてしております。

インターチェンジ周辺地域活性化型になります。決定できる区域は、館山線市原インターチェンジ周辺や姉崎袖ヶ浦インターチェンジを中心とした半径 1 キロメートルの区域としております。決定できる規模は、原則 5 ヘクタール以上、地域振興・観光振興に資する施設の場合は、1 ヘクタール以上としております。地区計画の目標や土地利用の方針は、先ほどと同様、都市計画マスタープラン、拠点形成構想等に基づき適切に定めるとしてしております。

既存集落活性化型になります。決定できる区域は、昭和 62 年に大規模既存集落として定められた区域と、小湊鐵道駅を中心に半径 500 メートル以内の公共施設が集積する区

域、具体的には、上総三又駅周辺になります。また、市街化区域のうち、今後、市街化調整区域に指定された地区も含めております。地区計画の目標や土地利用の方針は、良好な住環境の維持や日常サービスが享受できる環境整備が可能となるよう定めることとし、決定できる規模は、原則 0.5 ヘクタール以上としております。地区施設については、地域の実情及び誘導すべき土地利用、予定建築物に応じて定めることとしております。建築物の用途の制限は、第一種低層住居専用地域において建築可能な建築物に加え、パン屋、米屋等、生活利便施設としております。また、学校や社会福祉施設など市街化調整区域で以前から建築可能なものについても、引き続き許容してしております。容積率は 100 パーセント以下、建ぺい率は 50 パーセント以下、敷地面積の最低限度は、原則 200 平方メートル以上とし、これは、市街化調整区域であるため、60 坪以上の敷地を確保することで、ゆとりある住環境を目指そうというものです。高さの最高限度は、市街化区域の青葉台地区地区計画を参考に、住居系は 9 メートル以下、その他の用途は 15 メートル以下としております。

産業・観光施設誘導型になります。決定できる区域は、本市の策定する構想や計画に基づき、本市及び地域の活力を創出し、魅力を向上させる産業立地のポテンシャルが高い区域で、決定できる規模は、原則 5 ヘクタール以上、地域振興や観光振興に資する施設の場合は、1 ヘクタール以上としております。この 1 ヘクタールは閉校した市東第二小学校の敷地を想定し、設定してしております。地区計画の目標と土地利用の方針は、市全体の産業の活性化または観光振興を図る観点から策定された計画や構想に基づき適正に定めるとし、地区施設については、既存集落活性化型と同様に、地域の実情に応じて定めることとしております。建築物の用途の制限は、既成市街地に建築することが適当でなく、本市の策定する構想や計画の目的を達成しうる環境負荷の少ない工場、研究所、流通業務施設や地域振興・観光振興に資する施設としております。容積率、建ぺい率は、企業誘致の観点から、市内の工業系の用途と同等に、200 パーセント以下、60 パーセント以下にそれぞれ設定してしております。敷地面積の最低限度は、工場、研究所、流通業務施設は、3 万平方メートル以上、これは、すでにある海保地区地区計画の 5 万平方メートルを参考とし、また、千葉県流山市のガイドラインの 3 万平方メートルを参考にしております。また、地域振興・観光振興施設は 2 千平方メートルとし、こちらは、新生地区にある食堂や観光物産などの沿道サービス施設である「房の駅」を参考に設定してしております。高さの制限は、工場系では 31 メートル以下、地域振興・観光振興施設は、必要に応じて定めるとしてしております。

市街化区域編入予定型は、拠点形成構想に係るエリアなどを対象に、千葉県の技術基準と適合するエリアを示してしております。

本ガイドラインを公表することで、今後は、民間事業者からの提案が期待されます。また、市として企業誘致や公的資産を利活用する際の基準となります。従って、今後、都市計画提案を受ける際には、このガイドラインに示した基準との適合を求めることとなります。ただし、提案を受けた都市計画については、市原市決定であっても、千葉県との協議が必要であり、このガイドラインで提案できる範囲を緩和しても、実際に都市計画決定を進める段階において千葉県との協議が進まず、結局は実現に至らないといったことになりかねません。こうした観点からも、県のガイドラインを基本に、先行して策定した他市のガイドラインを参考として策定したものでございます。

最後にスケジュールです。

本日の都市計画審議会後、いただいた御意見を踏まえ、最終決定したいと考えております。その後、2月中旬には市原市議会に報告のうえ、3月下旬にガイドラインの公表を予定しております。

説明は以上になります。

御審議のほど、よろしく申し上げます。

議長 ただいまの説明に対し、各委員の質疑をお願いします。

委員 JR 姉ヶ崎駅を除いている理由を教えてください。

説明員 姉ヶ崎駅周辺については、既に市街化区域が形成されていることから、今回の市街化調整区域の地区計画ガイドラインからは除いております。

委員 わかりました。

委員 市原市全域の地図で市街化区域と市街化調整区域の境がどこにあるのかお示しいたきたい。

説明員 (都市計画図を広げ、市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外について説明)

委員 都市計画区域外の人口はどのくらいでしょうか。

説明員 2017年時点で約6,800人です。

委員 それは市原市全体の人口の何パーセントくらいでしょうか。

説明員 総人口の2.5パーセントです。

委員 その2.5パーセントの方に対して、都市計画のケアは掛からないのでしょうか。

説明員 市街化区域につきましては、市街化を推進する区域として、都市計画税をいただきながら、都市施設と言われる道路、公園、下水道などを計画的に整備していく区域でございます。市街化調整区域につきましては、日常生活に必要な道路や生活利便施設を別途整備しているところでございます。都市計画区域外につきましても、住んでいる方の生活利便性やサービスを維持するように取り組んでおります。都市計画区域外に積極的に人口を誘導するという施策は行いませんが、都市計画法の制限がかからないため、いろいろな土地利用ができる区域になります。市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外の中で、いろいろな土地利用が図れないところが市街化調整区域となりますので、地区計画を定め、土地利用を図っていくという取り組みでございます。

委員 今回の目的以外のことを聞いてしまって申し訳なかったのですが、住んでいる方全員の幸せを考えたときに、網から落ちていくことにならなければいいなというところです。

説明員 市原市では、都市計画マスタープランで「コンパクト・プラス・ネットワーク」を掲げ、拠点性を高め、交通ネットワークを作り、まち全体の利便性や魅力を高めていこうという取り組みをしております。そういった中で、今回、市街化調整区域の土地利用に関して、本来、積極的に市街化を図ることはありませんが、インターチェンジ周辺や駅周辺のポテンシャルを活用し、市街化区域では展開できないような施設を配置していく、また、既存集落においてもコミュニティを維持していくための人口を維持していこうとするものです。都市計画区域外については、都市計画法の制限がかからないので、比較的自由的な土地利用ができます。市としては、都市計画も含め、福祉や環境といった面でも全体を見てまちづくりを進めておりますので、切り捨てるというようなことは考えておりません。

委員 (c)の既存集落活性化型に関連して、現在、市原市では空家はどのくらい発生しているのでしょうか、また、空家問題に対して、どういった具体策を考えているのか教えていただけますでしょうか。

説明員 市原市においても、空家は増えておりまして、国の定期的な調査では、アパートも含め約15,000戸ございます。市原市においては、今年度、空家の実態調査を行っております。その結果を見まして、来年度、市原市の地域特性に合わせた計画を策定していく予定でございます。その後、空家等対策の推進に関する特別措置法で対応できないものにつきましては、市の条例を作りまして、特定空家への対応、活用に取り組んでいきたいと考えております。

議長 よろしいでしょうか。

委員 はい。

委員 3点ほどお聞きします。1点ずつお答えいただければと思います。1点目は五井駅周辺の関係でございます。農振農用地区域については、市として最大の課題といえるようなところではないかと私は受け止めております。今後の見通しとして、基本事項をクリアできる考え方についてお聞かせください。

説明員 駅周辺エリアの長年の懸案事項というお話がありましたが、市街化調整区域と市街化区域をひとつの拠点と見て、一体として整備が図れるように、今回の市街化調整区域のガイドラインをお示しするものです。従いまして、市街化区域であれば人口密度を高め、人口集積を図っていく、そして、市街化区域で実現できないようなものを、市街化調整区域で、一部土地利用を許容するなどして地域の魅力を高めて、全体として、活性化に資するものにしていきたいというのが執行部の考え方でございます。

委員 基本的にはおっしゃるとおりだと思います。これまで課題となっているのは、優良農地の区域かと思しますので、県と十分協議していただいて、難関を突破していただくような提案や計画を作っていただきたいと思います。

それから2点目は、上総三又駅のお話がありましたが、その北部の上総村上駅、海士有木駅は、上総三又駅よりも地理的に国分寺台に近いですが、駅のすぐ前は農地です。そういったところについても、エリアに含めた計画を作っていただく、そういう取り組みをしていただきたいということをお願いしたいと思いますが、お考えはいかがでしょうか。

説明員 地区計画導入の基本事項として、農振農用地については農業を振興していく地域ですので、現時点では、地区計画を入れることは考えておりません。既存の集落の密度が高まってきた際に、あるいは農振農用地として適地であるかを検討後に、将来に向けて取り組んでいく課題であると認識しています。

委員 今の点については、周辺が農振農用地ですから、密度は高まらないと思いますので、そこをどうするか、それと、民間からの提案を待つのではなく、行政として、提案していただくことについて、誘導策をしっかりとっていただきたいと思います。これは要望としてお願いしたいと思います。先ほどの御説明では、これまで取り組んできた内容と同じですから、これからのまちづくりとしては進歩がない、それを一歩打破するような、先に出るような施策をぜひお願いしたいと思います。

今、誘導策と申し上げましたけれども、3点目が観光振興に資する施設等については、行政としていろいろな基本事項、制約がある中で、なかなか民間が手を挙げるのは難しいと思います。そこをいかに行政がお手伝いして、振興できるような形に持っていくのかということ、是非、これも要望させていただきたいと思います。

委員 立地適正化計画の中で、居住誘導や都市機能誘導というような方向性が出されていると思いますが、今回のこの計画の中では、どういうところで立地適正化計画との整合性を図っているのか、それと、「田園地帯に点在する小さな集落の維持」の土地利用誘導の方針で、「スプロールの抑制と人口流入の許容の両面から」、という表現がありますけれど、田園地帯におけるスプロールというのは具体的にどういったことを想定されているのか教えていただきたい。

説明員 1点目の、立地適正化計画の方向性と逆行するのではないかという懸念につきましては、市街化調整区域が有する、市街化を抑制すべき区域、という基本的な性格を変えるものではないと認識しております。これから迎える人口減少社会を乗り越えるためにも、コンパクトシティへの転換が求められるということになります。従いまして、拠点の都市形成を向上させる観点からも、市街化区域は計画的な市街化によって人口流入を図っていく、また、隣接する市街化調整区域では市街化区域では実現できないものを許容することで市街化調整区域の魅力付けを行うというもので、両地区を一体的に考え、併せて、市全体の活性化を目指す考えでございます。

2点目のスプロールについてですが、市街化調整区域でありながらも市街化区域のよ

うに建物が立ち並ぶような無秩序な開発を抑制していきたいという考えでございます。

議長 よろしいでしょうか。

委員 はい。

委員 質問ですが、市原市内の市街化調整区域をめぐる土地利用の課題・現状はどういう状況でしょうか。具体的には、市街化調整区域は農業従事者が中心にお住まいになっていて、建築物が増えるきっかけは分家といった状況がベースかと思いますが、先ほどのお話ですと、市街化区域のように建物が増えていくことを抑制するとおっしゃっていたので、農業従事者以外の方も住み始めてきているというような実態があるのかどうか、ということをお聞きしたいと思います。

説明員 市原市の場合は、市街化調整区域でも民間による開発行為で分譲地が形成されているところもございます。

委員 開発行為で許可を出したところには、これまで地区計画をかけた前例はないということでしょうか。

説明員 市街化調整区域での開発行為ですと、基本的には、地区計画を導入しないと大規模なものではできませんので、開発許可を出したところに地区計画を導入した例はございません。

委員 わかりました。それと資料 14 ページの「地区計画導入の基本事項」のところで、⑥環境及び景観への配慮と⑨建築条例への位置づけというところを関係づけて考えると、市原市は景観計画策定済みだと思えますが、景観条例への位置づけは考えられないのでしょうか。景観法に基づく景観計画は都市計画区域内外でかけられますので、市原市で市街化調整区域にかかっているかは未確認ですが、市街化調整区域にかかっているのであれば、景観条例との整合も重要になってくるのではないかと思います。

説明員 市原市においては、景観条例は市内全域にかかっておりますので、おっしゃるとおり、市街化区域、市街化調整区域関係なく適用されます。

委員 そうすると、景観条例との整合というのも、地区計画と連動させて考えていかなければならないのではないかと思いますし、⑥の書き方は、景観条例との整合となるかと思えます。そうしますと、屋外広告物の規制もからんできます。市街化のプレッシャーがあるような調整区域では、看板が掲出されてくるというようなことが考えられますので、そういったものについてはできるだけ抑えたいという意図で指摘をさせていただきました。

それと、「地区計画導入の基本事項」のところで、「概ね 1.5 キロメートル」とか「半径 1 キロメートル」とか具体的な数値で区域が設定されていますが、この数字の根拠は

どのようにお考えなのでしょうか。

説明員 徒歩圏内・駅勢圏といったエリアで、本編 19 ページのところにエリアを示させていただいておりますが、市原市の場合ですと、駅から 1.5 キロメートルのところちょうど館山道がございます。

委員 徒歩圏で設定するというの一般的にもありますので、事情はわかりましたが、徒歩圏で設定してしまうと、市街地の広がりによって、もう少し可変的に設定しなければいけないのが地域ごとにでてきてしまうのではないかと懸念がございます。1.5 キロメートルとか半径 1 キロメートルで切ってしまうと、もう少し先まで設定しておけばよかったとか、地域の実情に応じて少しバリエーションに富んだ設定をするというのも考え方としてあるかと思えます。「概ね」にするなど、書き方の工夫をしていただいた方が、後々地区計画を推進していくときに、これが足かせにならないのではないかと思います。大丈夫そうでしょうか。

説明員 本編 19 ページの五井駅周辺ですと、オレンジ色の部分が指定している区域になりますが、小湊鐵道ですとか、館山道ですとか、東側の都市下水路ですとか、地形的に縁が切れておりますので、ここから広がるとなると、また別の位置づけが必要になるかと思えます。

委員 (a) 駅周辺地域活性化型あたりは駅周辺だけあって、1.5 キロメートル以上市街地が広がっていきそうですが、大丈夫でしょうか。あまり広すぎると、地区計画の変更をするときに同意の数を満たすために調整が大変になるという面もありませんか。

説明員 本編 10 ページを御覧いただきますと、概ね 1.5 キロメートルと記載させていただいており、1.5 キロメートルちょうどで設定したというのではなく、各字の一部の区域としており、ある程度の区域ということで整理させていただこうというものでございます。

委員 場合によっては、「地域の実情によって」という言葉をひとつ入れるかどうか、ということを検討された方が、執行部側がやりやすくなるのではないかと、固めてしまわない方がいいのかと思えますが、よろしいですか。

説明員 駅から概ね 1.5 キロメートルというエリアを設定しておりますが、この中で地区計画のガイドラインに沿った土地利用が図れるというところですので、地域の方ですとか民間事業者が、土地利用を図りたい、ということで地区計画ガイドラインを活用して提案され、その中でエリアが決まってくると思えます。そのエリアに対して、細かい、その地域の地区計画をたてまして、都市計画審議会で御審議いただいて決めていく、ということになります。出てくる開発提案が、概ね 1.5 キロメートル以内のものであれば、それは了とする、と考えておりますので、こういった表記をしております。

委員 数字が出てくるとどうしても数字にリードされてしまうので、地域の方がもう少し理解しやすいように、少し書き方を工夫された方がいいのかなと思います。

最後にもう1点。地区計画はあくまで建築誘導なので、街並みとしては秩序がでてくるとはと思いますが、調整区域の中で先ほどからでているキーワードは、コミュニティの維持ですとか、人口の流出をさけて住み続けたいくなるということですので、それを考えなくてはいけないのが、市原市の大きな課題であると感じております。そこで暮らしている人たちが、住み続けたいくなるためにはどうすればいいかというビジョンを、集落ごとにあるいはその地区ごとに、住民自らが考え、育てていかなければいけないのではないかと思います。私は、制度として、地区計画については基本的に賛成ですけれども、そういう制度が導入されたからといっても、これは打ち出の小槌ではありませんので、そこで暮らしている人たちの夢とか希望とか、ビジョンといったものをどうまとめあげていくか、これが一番大きな課題かと思っておりますので、この地区計画の導入と併せて、地区ごとのビジョン作りを推進していく、これをぜひお願いできないかなと思います、いかがでしょうか。

説明員 これまでもこれからも、我々に課せられた使命は、地域に能動的に入り込み、まちづくり協議会ですとか、そういった発足も含めて、各地域でまちづくり構想を定めながら、地区計画に発展させ、各地域自らが必要な施設を具体的に地区整備計画に定め、将来にわたって住みたいくなるようなまちづくりに寄与していくということだと考えております。

議長 他にありますか。

委員 本編4ページに、「民間活力を活用した都市計画提案制度」というような文言がございます。16ページの都市計画提案制度については、提案主体として、営利を目的としないという制限がかかっているのですが、ここで言っている民間活力と提案主体は同義語と理解してよろしいでしょうか。

説明員 同義語というよりも、地区計画の提案主体となるものについては、aからfまでを示した中で、a提案する区域内の土地所有者等で土地所有者及び借地権者とありますので、民間事業者が土地利用等を提案する場合には、地権者であれば可能であると示しているところでございます。

説明員 4ページの土地利用誘導の方針での民間活力につきましては、公的資産の利活用の検討の箇所ですので、対象は公的資産としております。廃校ですとか使わなくなった公共施設一般を対象としておりますけれども、こういったところについては、民間がアイデアやノウハウを持って、提案制度を活用する、ということイメージしております。

委員 公共資産マネジメントにおいても、民間活力というのは幅の広い概念でした。例えば今廃校で募集されていますが、民間の企業とか事業体が幅広く、参入していくことを求めています、それと都市計画提案制度の限定された提案主体がくっついていたので気

になったのですが、整合性はどうなっていますか。

説明員 公共施設を活用する前にサウンディング型市場調査といったものも実施しますので、そういったところを踏まえ、民間活力を活用、としております。提案主体は土地所有者を含みますので、土地所有者であれば、個人・法人問わず、営利を目的としないという制限はかかりません。

いずれにしても、都市計画提案を実現するにあたっては、都市計画法に基づかなければいけませんので、そういった活用にあたりましても、ガイドラインの内容を網羅しているということが必要でございます。

議長 他にありますか。

委員 図の表示の仕方ですけれども、五井駅から1.5キロメートルですとか、インターチェンジから1キロメートルですとか、数字が出てきますが、この数字を地図の中に円で入れておいていただけるとわかりやすかったと思います。

説明員 ありがとうございます。わかりやすいように直したいと思います。

議長 他にいかがでしょうか。

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2号議案『市街化調整区域の地区計画ガイドラインについて』、原案のとおり、意見なしとしてよろしいでしょうか。

(異議なし)

それでは、本議案については、原案のとおり意見なしとして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。

長時間にわたりありがとうございました。