

第 80 回市原市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成25年5月30日(木)午後2時30分～4時10分

2 開催場所 議会棟第4委員会室

3 出席者

(委員) 芦沢 哲蔵会長 家永 けい子委員 榊原 義久委員 深谷 博子委員
伊佐 和子委員 大曾根 友三委員 鈴木 友成委員 水野 義之委員
安達 泉己委員 日浦 博昭委員 峯 和夫委員

(説明員) 佐久間 隆義市長

[都市計画部]小出部長 吉野次長

[都市計画課]三澤課長 江森係長 安部副主査 伊原主事 森山主事

[教育施設課]田邊課長 田中係長

(事務局) [都市計画課]長田主幹 常泉係長 小川主任

4 議題

(1) 市原都市計画用途地域の変更について (都市計画決定権者：市原市)

(2) 市原都市計画高度地区の変更について (同：市原市)

(3) 市原都市計画ちはら台西地区地区計画の変更について (同：市原市)

(4) 市原都市計画生産緑地地区の変更について (同：市原市)

5 議事の概要 上記4議題について説明・質疑を行い、採決した結果、原案どおり可決された。

6 会議経過 別紙のとおり

6 会議経過（別紙）

議長

ただ今より「第80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、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させていただきます。議事録署名人に家永委員と峯委員を指名させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

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。

傍聴人の入室の前に委員の皆様にお諮りさせていただきたいことがございます。

当審議会の公開要領第2条において、「会議は、公開とする」と規定しておりますが、本日の「第4号議案 市原都市計画生産緑地地区の変更」については、「主たる従事者の故障」という特別な事情が関与しており、質疑の最中にその方の病状等についての情報が出る恐れがあります。つきましては、個人情報保護の観点から本議案については非公開とさせていただきますいたしたいのですが、いかがでしょうか。

（異議なし）

ありがとうございます。

では、第4号議案のみ非公開、その他の議案は公開と決定し、傍聴人の入室を認めることとします。

（傍聴人入室）

傍聴人にお手元の「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、退席いただくことがありますので、ご承知おき願います。

また、第4号議案については個人情報保護の観点から非公開とすることをただ今、本審議会で決定しました。第3号議案の採決終了後、退席いただくこととなりますのでよろしくお願いいたします。

第1号議案 市原都市計画用途地域の変更について

議長

それでは、議事に入ります。

はじめに「第1号議案 市原都市計画用途地域の変更について」を議題といたします。説明員より議案の説明をお願いします。

説明員

市原市 都市計画課 課長の三澤と申します。よろしくお願いいたします。

本日は、第1号から第4号までの4議案につきましてご審議をお願いしておりますが、まず、議案の内容の説明を行う前に第1号から第3号議案までの議題となっております、ちはら台地区の概要について説明をさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。

まずは、ちはら台地区の位置について説明させていただきます。ちはら台地区は、画面上で赤色の線で囲われている地域で、市原市の北部に位置し、市原市役所のある国分寺台地区から北東に約7km、JR内房線八幡宿駅から東に約5.5km、JR外房線鎌取駅から南東に約4kmの位置にあり、北側は、千葉市緑区に隣接しております。

また、地区の西側には、京成電鉄のちはら台駅があり、千葉・東京方面へとつながっております。

続きまして、ちはら台地区のまちづくりの概要について説明させていただきます。

ちはら台地区は、良好な住環境と商業、教育などの施設を併せ持つ複合機能都市を目指し、都市基盤整備公団、現在の独立行政法人都市再生機構施行による土地区画整理事業により都市基盤の整備が行われました。施行面積は、市原市域分で、約366.6ha、計画人口は5万人となっております。当該土地区画整理事業は、平成14年5月に換地処分を行って事業は終了しており、道路や公園、下水道などの都市基盤が整備された地域となっております。

平成25年5月現在で、人口は、約2万3千人、約7,700世帯の方々が暮らすまちとなっております。

次にちはら台地区の特色について説明させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

画面では、ちはら台地区の航空写真を表示しております。

ちはら台地区の特色は、計画的に設計された公共施設の整った生活しやすいまちなみであると考えております。

ちはら台地区は、画面上にオレンジ色で表示した「かずさの道」と呼ばれる幅員12mから20mの歩行者専用道路が地区の中央に配置されております。

続いて、画面上に青色で表示したのが幼稚園、小・中学校、大学などの教育施設です。画面上に緑色で表示したのは主要な公園であり、ちはら台駅を含む主要な公共施設はオレンジ色で表示した歩行者専用道路に接道しており、児童等が安全に移動できるように設計されております。

また地区内の公園の面積は、土地区画整理法で規定された法定整備面積である3%を大きく超える6.4%が確保されており、緑に囲まれたまちなみが広がっております。

続いて、ちはら台地区の都市計画を決定するにあたり、その指針となる市の計画について、簡単に説明させていただきます。

まずは、平成17年に策定した「改訂市原市総合計画」です。

改訂市原市総合計画では、「ともに輝く 元気なふるさと いちはら」を都市像として、ちはら台地区を「地域核」と位置づけ、さらなる商業・交流機能の充実を図る地域としております。また、平成27年度におけるちはら台地区の想定目標人口を約3万人としております。

次に、平成20年に策定した「市原市都市計画マスタープラン」です。

市原市都市計画マスタープランでは、ちはら台地区について、「優れた都市環境や景観を持った計画市街地として、人口や商業業務機能などの集積に努めるとともに、魅力ある居住環境の創出に向けたモデル的な取り組みや公園、大学などの充実した都市施設・都市機能の活用により、多様な交流や活力あるまちの創出を目指す。」としております。

市原市では、この方針に基づき、都市再生機構とともに、人口の誘導のための宅地開発やユニモちはら台等の大型商業施設の誘致、ちはら台東地区の一部の地域における景観形成重点地区の指定等を行ってきております。

以上をもちまして、ちはら台地区の概要についての説明を終わらせていただき、「第1号議案 市原都市計画用途地域の変更について」の説明をさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。

画面では、先ほどと同じちはら台地区の航空写真を表示しております。

今回、用途地域の変更を予定しているのは、ちはら台地区の西側、京成電鉄ちはら台

駅から西側に約300mの位置にある、約2.5haの土地になります。この土地は、平成23年度まで、市原市との覚書に基づき、都市再生機構が小学校予定地として確保してきた土地です。

画面は、先ほどの場所を拡大した区域の航空写真となっております。

青色の線で囲まれた土地が、用途地域を変更する箇所です。現況は写真でご覧いただけるように更地で、土地の周辺は、用途地域が第一種低層住居専用地域のため、低層住宅が建ち並んでいる住宅地となっております。

また、当該変更予定地の南側の黄色の点線で示しているのが幅員6mの歩行者専用道路で、自動車の通行はできません。この土地に接道している他の道路は、すべて幅員6mの区画道路となっております。

続きまして、画面では、現状のちはら台駅周辺の用途地域の指定状況を表示しております。

用途地域の変更予定区域周辺は、都市計画道路沿道の黄色の区域については、住宅と3,000㎡以下の店舗等が建築可能な「第一種住居地域」で、他の緑色の区域は、基本的に低層住宅のみしか建てられず、建築規制が最も厳しい「第一種低層住居専用地域」となっております。

そして、赤色で囲まれた今回の変更予定区域の現在の用途地域については、小学校の立地を前提に、昭和58年に中高層住宅系の用途地域を指定し、現状は「第一種中高層住居専用地域」となっております。

この土地については、市原市と都市再生機構との間で平成14年に締結した「千原台土地区画整理事業の残事業に関する覚書」により、(仮称)千原台第4小学校用地として都市再生機構が確保しておりました。その後、都市再生機構が土地利用計画を変更し、ちはら台地区の土地利用の配分を中高層住宅系から低層住宅系に大きく変更したこと等により、当初見込んでいた人口増加が期待できなくなったことから、平成24年3月に市原市がこの場所を小学校用地として取得しないことを決定し、その旨を都市再生機構に通知しました。

この市原市の決定により、都市再生機構は、周辺の住環境や道路形状などから、平成24年10月にこの土地を低層住宅地とする土地利用計画を策定し、民間企業に売却する方針を市に示しました。

市では、都市再生機構の土地利用計画を検討した結果、この土地周辺が低層住宅地であり、道路等の形状から考えて、低層住宅地以外の用途にした場合、周辺の住環境に悪影響を及ぼす可能性があること、また、ちはら台駅周辺の人口増加により、鉄道利用者の増加や駅前の商業施設の立地の促進を図ることができる等の理由から、都市再生機構の土地利用計画をもとに、平成24年11月に用途地域の変更案を作成しました。

その用途地域の変更案は、現在、小学校の立地を前提にした「第一種中高層住居専用地域」で建ぺい率60%、容積率200%である用途地域を、画面のように周辺の低層住宅地の用途地域と同様の「第一種低層住居専用地域」、建ぺい率50%、容積率100%に変更しようとするものです。

議案書の3ページをご覧ください。

こちらが、実際の用途地域の計画書の新旧対照表になります。今回の変更により、約2.5haの土地が「第一種低層住居専用地域」、建ぺい率50%、容積率100%、建

建築物の高さの限度10mに変更されることとなります。なお、計画書上では、1ha未満の面積は四捨五入するため、3haの面積を変更するという取扱いとなります。

続いて、本日お渡しした、議案書以外の資料で、「用途地域による建築物の用途制限の概要」と書かれた表をご覧ください。

この表は、用途地域による建築物の用途制限の概要を示したものです。

まず、表の見方について説明させていただきます。表中で「○」となっているのは、その用途地域で建築可能な建築物を表しております。「▲」となっているのは、一定の条件の場合に建築可能な建築物です。そして、グレー色で塗りつぶされているところは、当該用途地域では建てられない建築物の種類を表しております。

この表でお示ししているとおり、「第一種中高層住居専用地域」と「第一種低層住居専用地域」の違いは、変更前の黒い枠で囲んでいる「第一種中高層住居専用地域」では、一定規模以下の店舗の建築が可能となるのに対して、変更後の赤い枠で囲んでいる「第一種低層住居専用地域」では、店舗の建築は原則として不可となり、さらに建築物の高さの最高限度が定められる点です。

この用途地域の変更により、周辺の住環境と調和した、落ち着いたある住宅地の誘導が可能となると考えております。

続きまして、もう一度スクリーンをご覧ください。

ここからは、第一種低層住居専用地域に用途地域を変更する理由について簡単に説明させていただきます。

まず、第1点目は、土地の状況です。

今回変更を予定している土地は、小学校の立地を前提にして土地区画整理事業で換地設計されており、大規模ブロックであるにも関わらず、周辺の道路は、幅員6mの区画道路と歩行者専用道路だけになっております。

したがって、駅から近い利便性の高い立地ですが、多くの自動車の通過を想定しなければならぬ公共施設や商業施設、大規模マンションの建設等は、周辺の低層住宅地にお住まいの皆様方の住環境に悪影響を及ぼす可能性があるため、難しいと判断し、低層住宅を誘導する用途地域を設定させていただきました。

次の理由が、市原市が進める都市政策との整合です。

市では、平成20年に策定した都市計画マスタープランにおいて、「集約型都市構造への転換」を掲げており、公共交通が整備された鉄道駅周辺に人口を集積させ、歩いて暮らせて環境への負荷も少ないコンパクトなまちづくりを進めることとしております。

この都市計画の変更により、駅周辺での低層住宅地の開発を誘導し、人口を増加させることで、鉄道利用者を増やし、鉄道利用者の増加により、今度は駅前の商業機能の強化を誘導していきたいと考えております。

現在、スクリーンで表示しているのは、平成22年に実施された最新の国勢調査に基づく、ちはら台地区における人口集中地区を示した図面になります。色が薄くて少し分かりにくいのですが、画面でピンク色に着色されている箇所が、人口密度が1㎡当たり4000人以上となるDID地区になります。

ちはら台地区は、ほとんどの地点がDID地区となっておりますが、画面上で青色の線に囲まれているちはら台駅周辺は、駅前にも関わらずDID地区ではありません。

本市では、この都市計画の変更により、駅周辺への人口を増加させていきたいと考え

ております。

最後に、都市計画の変更手続きについて説明させていただきます。今回の都市計画の変更案については、市の広報紙及びウェブサイト、地権者へ直接手紙を送付するなどの告知を行った上、都市計画法に基づき、平成25年4月9日から23日までの2週間、市原市役所、市原支所及びちはら台支所で縦覧を行い、意見書の提出を募りました。その結果、縦覧者は2名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、第1号議案についての説明を終了させていただきます。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

議長
委員

はい。それでは、ただ今の説明に対して、各委員からの質疑をお願いいたします。

URさんも組織としての終わりが見えてきて、住宅地として用途変更になったらということでしょうけども、どうなんですかね。URさんは商売柄、きちっとされるんでしょうけど、用途変更がこの時期ですから、ここが空地になるようなことはちょっと困ってしまうんですけど、その辺の見通しは。

議長
説明員

はい。お願いします。

現状ですが、URさんは宅地として民間に販売しております。住宅メーカーさんが建てるような形での契約を始めております。その契約ができてしまっている土地が第一種中高層住居専用地域のままですと高いものを建てられてしまうということがあるのですが、それはURさんと住宅メーカーさんとの販売契約の中で、市の用途地域変更を前提に、契約の中に条件をつけております。低層住宅ということで条件をつけて、販売しておりますので、それに反するような高い建物を建てた場合は契約解除という形になります。すでに契約は終わっておりますので、そこが住宅地になることは決まっております。

委員
議長
委員

分かりました。

他にいかがでしょうか。

確認させていただきたいと思いますが、2点ほどです。

1点はこの団地そのものが先ほどのお話にありましており、人口2万3千人ですよ。ただ当初目標は5万人ですよ。若干減っておりますよね。全体の用途地域の見直しというのはすでにこの地域ではされておるのですか。

2点目は市の基本的な考え方なのですが、今回の案件のすぐ東側に近隣商業と商業地域がございますよね。ここは容積率からすると200%と400%となるわけですが、先ほど市長さんも28万人から30万人までなんとかということをちらっと言いながら、やっぱり良いまちづくりの確認ということで、「人口を伸ばすだけではないよ」というお話だったと思うのですが、今の説明の中では、若干、人口を駅周辺に集約してということがあると思います。ただ今回学校をつくらなくなったということは、人口が伸びていないから、いらぬからつらなくなるのであって、今課長さんからお話があったとおり、売り先が決まっているなら良いのですが、私どもの経験上からすると、商業地域、近隣商業地域では100%の容積率の2倍、4倍の容積率となるんですね。今の建築基準法の様式を見ますと、住宅は排除ととれないし、次の地区計画の中でも住宅は排除されていないんですね。ですから、商業地域、近隣商業地域に過大な用途がかかっておって、それで人口集積することを是とする施策をお持ちなのか。それとも「やっぱりそれはまずいよね」と、元々住居系は張り付けない予定であったんだから、適正規

模の商業地域と見なすべきではないのかなという疑問が一つありますので、その2点、参考までにお聞かせください。

議長 はい。どうぞ。

説明員 まず最初に、ちはら台全体の用途地域の見直しという話ですが、当初URさんが土地利用計画で中高層、マンション等を想定されて、用途をこちらも決めておりましたが、中高層の需要がないということで低層住宅に変えている部分があります。それと、中高層の需要がないので、商業系の用途に、近隣商業に変えて、スーパービバホームなどの場所はそういう用途に変えております。

全体では約62ha分、過去に用途地域は変えております。このように全体的には大きく変えている時がありまして、細かい部分では今回の地区計画の変更とか、若干、東側の近隣商業地域も変えていかなければいけないところではありますが、中高層から低層系に変わっているというところでの用途の変更はもうすでに終わっております。

それと、駅前の近隣商業のお話ですが、本来、用途は近隣商業や商業であって、駅前に商業施設を集積させたいという思いでやってきました。地区計画も当初は1階非住居、「住宅系はだめですよ」ということでやってきたのですが、そうやってきた中ではなかなか土地利用が進まなかった、そういう引き合いがなかったという中で、平成19年に地区計画を変更して1階非住居を外して、「住宅系も良いですよ」という形に変えてきました。駅周辺に商業施設がなかなか張り付かない理由としては、駅利用者が少ないという部分もありまして、今回の小学校予定地の部分のところも住宅が張り付くことで駅利用者も増えてくるのではないかと、それに伴って、駅利用者が増えることで現在商業系の用途を定めているところについても商業的なものが進出してくれるのではないかとということで、こちらとしては用途はそのまま商業系のもので、一部住宅系も認めて、駅周辺の人口を増やしていこうという考えでやっております。

議長 はい。どうぞ。

委員 分かりました。ちょっと気になりましたのは、人口集積することは必要なんですけど、容積率が2倍、4倍使えるところで、1階、2階部分を住宅系がついてしまうと、もしくは住宅系の車庫がついてしまうと、駅前の賑わいがなくなってしまうこともありますので、できれば立体的な要素も含めて、住居を認めつつも最小限こういったものをつくるということがないと非常に良いかなという気がしました。

それから市原市の面積が368km²でちはら台が368haですよ。ちょうど市原市の100分の1の面積の中で人口が大体1割になっているわけですね。先ほどご紹介のあったDIDというのは40人/haですが、ちはら台を見ますと、60人くらいいますね。まちとしては固まった非常に良いまちになっているはずなんで、そのへそとなるような駅周辺の土地利用を間違えないように誘導していただけたらと思います。意見です。

議長 はい。ありがとうございます。他にいかがですか。

若干関連する意見が出たということでございますが、この案件についての質疑、特にこれ以上よろしいでしょうか。

はい。それでは、第1号議案についての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 市原都市計画用途地域の変更について」、承認する委員の挙手をお願いいたします。

(挙手全員)

はい。全員賛成と認めます。

よって、本議案については、原案の通り承認することと決しました。

第2号議案 市原都市計画高度地区の変更について

議長 次に、「第2号議案 市原都市計画高度地区の変更について」を議題といたします。
説明員より議案の説明をお願いします。

説明員 それでは、「第2号議案 市原都市計画高度地区の変更について」の説明をいたします。
スクリーンをご覧ください。

画面のグリーンのしま模様で表示されているところが、ちはら台駅周辺で現在、高度地区を指定している箇所です。

「高度地区」とは、市街地の居住環境等を保全するため、建築物の高さの制限を定めるもので、都市計画法で規定する「地域地区」の一つです。

ちはら台地区では、基本的に低層住宅系以外の住宅系の用途地域を指定している箇所に、日照等の良好な居住環境を保全するため、建築物の高さの最高限度を定める「第一種高度地区」を指定しております。また、画面上で赤色系の色となっている商業系の用途地域の区域については、土地の高度利用を図るため、高度地区を指定しておりません。

今回、都市計画を変更するのは、第1号議案で説明させていただいた、用途地域を「第一種低層住居専用地域」に変更する区域について、画面のように「第一種高度地区」の指定を廃止するというものです。

スクリーンの左側の図をご覧ください。

こちらが現在の第一種高度地区の指定により、建築物が建てられる高さの上限の図となります。図中に北側隣地境界線がありますが、北隣りの敷地に近づくほど高さの制限が厳しくなり、南側に離れていくほど、高さの制限が緩やかになります。

今度は、スクリーンの右側の図面をご覧ください。こちらが、用途地域を先ほど説明した「第一種低層住居専用地域」に変更した場合の建築物の高さの上限の図です。用途地域が「第一種低層住居専用地域」の場合、建築物の高さの最高限度が10mに制限されることから、北側斜線規制と用途地域の組み合わせで、北隣の敷地から南側に4m離れた地点で上限の10mに達し、それ以上の高さの建築物は建てられないこととなります。

今、スクリーンで建築物の高さの制限のラインをオレンジ色で強調してみました。ご覧のとおり、用途地域を変更することにより、画面左側の「第一種高度地区」よりも、画面右側の方が建物の高さの制限が厳しくなり、高度地区を指定する必要がなくなることから、今回、「第一種高度地区」の指定を廃止させていただくことにしました。

続いて、お手元の資料の4ページをご覧ください。

こちらが、実際の高度地区の計画書の新旧対照表になります。今回の変更により、約2.5haの土地の第一種高度地区の指定を廃止することから、計画書では、四捨五入して3haの高度地区の指定区域が減少することになります。

最後に、都市計画の変更手続きについて説明させていただきます。

今回の高度地区の変更案については、用途地域と同じ手続きにより縦覧を行い、意見書の提出を募りました。その結果、縦覧者は2名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、第2号議案についての説明を終了させていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。

議長 はい。それでは、ただ今の説明に対して、各委員からの質疑をお願いいたします。

1号議案と同じ場所について同じ関係での議案でございますので、あまり質疑が必要ないかと思いますが、質疑を打ち切ってよろしいでしょうか。

委員 質疑はないのですが、時代の流れなんだなと何とも言えない思いです。人口は減っていく、日本全国で減っていくわけですから、量を増やすよりも質を良くする方向に皆で考えていかななくてはいけないのだなと思いました。

議長 はい。他にご意見ございますか。

質疑を終結してよろしいでしょうか。

それでは、これで質疑を終結いたしまして、採決いたします。「第2号議案 市原都市計画高度地区の変更について」、承認する委員の挙手をお願いいたします。

(挙手全員)

はい。全員賛成と認めます。

よって、本議案については、原案の通り承認することと決しました。

第3号議案 市原都市計画ちはら台西地区地区計画の変更について

議長 次に、「第3号議案 市原都市計画ちはら台西地区地区計画の変更について」を議題といたします。

説明員より議案の説明をお願いします。

説明員 それでは、「第3号議案 市原都市計画ちはら台西地区地区計画の変更について」の説明をいたします。

まず、今回の議案となっている「ちはら台西地区地区計画」の場所について説明させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

画面上には、ちはら台地区で定めている3つの地区計画の場所を示しております。

画面左の青色で表示したちはら台駅や大型商業施設である「ユニモちはら台」がある区域で定めているのが、今回の議案とさせていただいている「ちはら台西地区」です。

そして、ちはら台支所を中心とした区域に定めており、画面中央にオレンジ色で表示した場所に定めているのが「ちはら台中央地区」です。

最後に、ちはら台桜小学校や水の江公園を中心とした区域に定めており、画面上、赤色で表示した場所で定めているのが「ちはら台東地区」となっております。

続きまして、地区計画の変更箇所について説明させていただきます。

現在、スクリーンで表示しているのが、現在のちはら台西地区地区計画で決定されている地区整備計画図です。用途地域と異なりカラーではないので少し分かりにくいのですが、今回地区計画の変更を予定しているのは、赤色の線で囲まれた3箇所になります。

「変更箇所1」は、先ほどの議案で説明させていただいた旧小学校予定地です。この場所は、画面では真っ白で表示され、何も線が引かれておりませんが、これは、これまで土地利用計画が未定だったため、地区計画で具体的な制限を定める「地区整備計画」がなかったことによるものです。

「変更箇所2」は、ちはら台駅を中心とした商業系の用途地域を指定している3箇所の区域で、市原市では、「駅前センター地区」と総称させていただいている区域です。

「変更箇所3」は、ちはら台駅から東へ約300mの位置にあり、中高層住宅系の用途地域を指定している区域の一部にある「低層住宅地区B」に指定している区域です。

それでは、「変更箇所1」となっている旧小学校予定地における地区計画の具体的な変更内容についてご説明いたします。

用途地域を「第一種低層住居専用地域」に変更することに伴い、周辺の「第一種低層住居専用地域」の用途地域で指定している「低層住宅地区A」を拡大して適用させていただきたいと考えております。

具体的には、画面で表示させていただいているとおり、「低層住宅地区A」の面積が約2.5ha増え、約24.7haに変更になります。

また、「建築物の敷地面積の最低限度」を165㎡とし、「建築物の壁面の位置の制限」として道路境界線及び隣地境界線から1m以上セットバックする規制を導入します。さらに、「建築物の形態又は意匠の制限」として、建築物等の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した色調にさせていただくとともに、「かき又はさくの構造の制限」により、かき又はさくを設置する場合は、生垣又は高さ1.2m以下の透視可能なフェンス、鉄柵等にさせていただくこととなります。

具体的な地区計画の記載事項については、お手元の資料の3ページに記載しておりますので、併せてご覧いただくようお願いいたします。

続きまして、「変更箇所2」となっている「駅前センター地区」の地区計画の変更内容について説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

まず、「駅前センター地区」については、画面で表示している拡大図で、もう一度位置をご確認ください。画面上、赤枠で囲まれた区域が「駅前センター地区」です。ちはら台駅を中心に「公園通り」の北側の場所が都市計画の変更区域になります。

今回変更を行うのは、駅前センター地区の「かき又はさくの構造の制限」の部分です。現状の地区計画では、画面でご覧いただけるようにかきやさくは「原則として設けない。」こととなっております。

この「駅前センター地区」については、平成19年の地区計画の変更で、土地利用促進のため「1階部分の住宅禁止」措置を廃止した経緯があり、地区内の一部で一戸建て住宅やアパートの建築が進んでいる箇所もございます。そのような住宅のニーズがある中、かきやさくの設置を原則禁止のままにしておくのは、難しいと判断いたしました。そこで今回、かきやさくの設置の原則禁止を撤回させていただき、より一般的な規制に変更することにより、土地利用のニーズと合致させていきたいと考えております。

続きまして、「変更箇所3」のウッドパークちはら台駅前の一部の区域での地区計画の変更の内容について説明させていただきます。

スクリーンでは、今回の変更箇所を拡大した図面をご覧ください。

今回変更を予定している区域は、ウッドパークちはら台駅前というマンションが立ち並ぶ敷地の一部に、低層住宅が建っている区域で、地区計画では「低層住宅地区B」となっているところです。写真でご覧いただけるように、現状は閑静な住宅地となっております。

それでは、「低層住宅地区B」の具体的な変更内容について説明させていただきます。

「低層住宅地区B」では、住宅地の景観等の維持のため、地区計画で「建築物等の形

態又は意匠の制限」を指定しております。今回の変更は、建築物等の色彩に「原色を避ける」旨の表現を追加することになります。

ちはら台地区の地区計画では、建築物等の色彩に「原色を避ける」旨の表現を基本的にすべての住宅地で使用し、住宅地の景観維持に努めております。

ところが、「低層住宅地区B」には「原色を避ける」旨の表現が抜けていたため、地区内の現状等を考え、今後も住宅地として他の地区と同様の景観を維持していくことが望ましいと判断し、今回地区計画の変更を行うものです。

ちはら台西地区地区計画で変更する規制の内容は、今まで説明させていただいたとおりですが、その他にも、この地区計画の変更に合わせて、表現や誤字等の修正をさせていただいた箇所がございます。それをスクリーンで表示しておりますのでご覧ください。

画面で表示しているページ数は、お手元の議案書の地区計画の新旧対照表のページ数と対応しております。詳細な説明は省略させていただきますが、いずれも、地区計画を運用していく中で、届出者の皆様方に分かりやすい表現へ改めるための改正ですので、ご理解をいただけますようお願いいたします。

最後に、都市計画の変更手続きについて説明させていただきます。ちはら台西地区の変更案については、用途地域と高度地区と同じ手続きにより縦覧を行い、意見書の提出を募りました。その結果、縦覧者は3名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、第3号議案についての説明を終了させていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

議長 はい。ただ今の説明に対して、各委員からの質疑をお願いいたします。

委員 表現上のことですが、「かき」とか「さく」という言葉をひらがなで書くのは、今の流れなんですか。私の世代ですと、漢字で書いた方が非常にピンとくるのですが、ひらがなで書かれてしまうと意味が良く分からないという、逆にそんな気がするのですが、ひらがなで書く意味があるのでしょうか。

議長 その点いかがでしょうか。

説明員 漢字で書いても良いのですが、他の地区計画の表現がひらがなの「かき」「さく」と使っておりまして、今回、このちはら台の地区だけ違うということで他の地区と同じような表現に合わせました。この漢字かひらがなかというのは、地区計画の制限の中では漢字で書かれているものもあるし、地区計画のマニュアルみたいなものが国の方から出ていまして、それがひらがなで書かれているものもあります。当初そのマニュアル等を見てひらがなの表記で他の地区をつくっている関係で、その地区と合わせた形で、今回ひらがな表記にさせていただきたいと思っております。

議長 国土交通省でそういう表記になっているとすれば、なかなか変えにくいという状況でしょうけども、委員のおっしゃることも良く分かります。ただ、他の表記とできるだけ合わせなければいけないということも考えなくてはいけないと思います。

委員 必ずしも国交省に右倣えしなくてはならないわけではないのですよね。

説明員 法律上は漢字であって、地区計画のマニュアルではひらがなであり、まちまちなんです。たまたま市原市の地区計画の中で他の地区の表現の大部分がひらがなとなっていていきますので、それに合わせた方が良いかないということで、合わせようとしているところです。

議長 大きな本質的な問題ではないのですが、漢字の方が分かりやすいというのは確かにありますね。

委員 何となくしっくりこなかったのが本音です。

議長 漢字の方がはっきり言葉が区別できる、分かりやすいという面はあると思います。その一方で他の地区の表現とも合わせなくてはいけないところもあります。大きな問題ではないのですが、一つの検討課題として内部でもご検討いただきたいと思います。結果的に分かりやすいということ言えば、むしろ漢字の方が良いという見方もあると思います。ただ、他と揃える必要もあると。一つの課題としてお願いしたいと思います。

他にいかがでしょうか。

委員 地区Bなんですけど、現状、原色の家が建ってしまっているということなのでしょうか。

説明員 現状建っている住宅では原色は使っておりません。ただ、今の地区計画の表記のままですと、今後建て替えや壁の色を塗り替えるといった場合、原色を使っても制限はされていないということになってしまうため、そういう色が出てこないように、他の地区と同じように原色を避ける表現を入れたいと思います。

議長 よろしいでしょうか。

他にいかがでしょうか。

委員 原色という色は何をもって原色と言うかというような話もあると思うのですが、一時期、世の中が黒と白ばかりになった時期から最近ずいぶんカラフルになってきていると思うのですが、そのカラフルさもそれなりに楽しいのではないかなと考えると、あえてここで「原色を避け」と言わなくても市民の良識で大丈夫なのかなという気もするのですが。どの範囲を原色とって、どの範囲を原色じゃないというのか、最近黄色い家も建っていますし、それはそれで馴染んでいたりしますし、具体的に禁止するのはどの色なのでしょうか。

説明員 今地区計画では、彩度、色の鮮やかさの基準があって、それが6以下ということで見えています。その他に景観法、戸建住宅は景観法の届出の対象ではないのですが、景観法の中でも色の規制があって、マンセル値という数値化したもので、一定の基準以下のものにしていただいているので、そういう中で原色、すごくどぎつい赤などは避けるという形でやっておりますので、ここの地区だけそれを除いていくのはどうかなというところがあります。ちはら台全体で同じような景観を維持していくということを考えております。

委員 他の地域で「原則として原色を避け」という言葉が入っているということですか。それで横並びをしたいということですか。

説明員 はい。そうです。

議長 原色についての定義がちゃんとあるということですね。彩度あるいはマンセル値で。

説明員 先ほど申し上げた彩度6以下というところで地区計画では見ております。

委員 原色と彩度ではまた別の観点なんですよ。ですから、もしも彩度で何かを規定するのであれば、誤解を招かないように、彩度いくつ以下という、その表記をそのまま書いた方が分かりやすいのかなという気もするのですが。

説明員 確かに彩度いくつかというところもありますが、他の地区も統一的にそういう原色や刺激的な色を避けるという形で地区計画の表記としては統一して入れておりますので、同じような表現にしていきたいと考えております。

議長 良識にある程度任せてもまとまるのではないかという意見がありましたけれども、ある程度の縛りはかけておかないと、バラバラの原色の組み合わせのまちなになっていく。これはやはりまずいので、ある程度縛る表現が必要だと思います。

委員 現行でも大丈夫かなという気もします。

議長 他の地区でもすべてこの用語が入っているという面もありますね。ここだけ外すとまた別のメッセージになってしまうと思います。

他にいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

特に質疑がなければこれで打ち切りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは質疑を終結いたします。

これより採決いたします。「第3号議案 市原都市計画ちはら台西地区地区計画の変更について」、承認する委員の挙手をお願いいたします。

(挙手全員)

はい。全員賛成と認めます。

よって、本議案については、原案の通り承認することと決しました。

傍聴人の方にお伝えいたします。

冒頭にお伝えしましたとおり、第4号議案につきましては、非公開となります。

係員の指示に従って、退席をお願いします。

(傍聴人退室)

【非公開】第4号議案 市原都市計画生産緑地地区の変更について

(採決結果：全員賛成により、原案通り承認)

議長 以上で、本日の議事はすべて終了いたしました。
委員の皆様、ご協力ありがとうございました。