

第53回鎌ケ谷市都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成27年11月4日(水) 14:00～15:30
2. 場 所 鎌ケ谷市役所 6階 第1・第2委員会室
3. 出席委員 秋山秀一会長、村山和彦副会長、野上陽子委員、矢崎悟委員、石神市太郎委員、大内和也委員、針貝和幸委員、佐藤政弘委員
4. 関係者 田中修(敬称略、内藤誠委員代理)
5. 欠席委員 五十嵐實委員、葛山繁隆委員、赤澤智津子委員、高橋寛委員
6. 市出席者 清水聖土市長
都市建設部：宗川洋一部長、鎗田淳参事(事)道路河川整備課長
都市計画課開発指導室：新城英樹室長
都市計画課まちづくり室：大塚勝彦室長
道路河川管理課：若泉哲也課長
建築住宅課：浮ケ谷勝美課長
下水道課：貞方敦雄課長
公園緑地課：弓削孝司課長
農業委員会事務局：垣岡俊男次長
7. 事務局 都市計画課：金子文夫課長
都市計画課都市政策室：佐瀬功室長、河本好範室長補佐、星野繁和副主幹、内田雄介主事
8. 議 案 第1号議案 鎌ケ谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
第2号議案 鎌ケ谷都市計画区域区分の変更について
第3号議案 鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更について
9. 議 事

司会	<p>本日は、お忙しい中、鎌ケ谷市都市計画審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。定刻になりましたので、第53回鎌ケ谷市都市計画審議会を開催させていただきます。私は、本日の司会進行を務めさせていただきます都市計画課都市政策室の河本と申します。よろしく願いいたします。なお、会議録を作成する都合上、当審議会での会話は、録音させていただきますことをあらかじめ、ご了承いただきます。開催に先立ちまして、審議委員の任期満了に伴い、新規及び再任のご承諾を頂きました委員の皆様へ、市長より委嘱状を交付させていただきます。恐れ入りますが、お名前をお呼びいたしますので、ご起立願います。</p> <p>鎌ケ谷市都市計画審議会条例第3条第2項第2号の規定による学識経験を有する者といたしまして、秋山秀一様。</p>
市長	秋山秀一様。

	<p>鎌ケ谷市都市計画審議会委員を委嘱します。任期は、平成29年11月3日までとします。平成27年11月4日鎌ケ谷市長清水聖士。よろしく願いいたします。</p>
司会	<p>村山和彦様。</p>
市長	<p>村山和彦様。以下、同文です。よろしく願いいたします。</p>
司会	<p>続きまして、鎌ケ谷市都市計画審議会条例第3条第2項第3号の規定による関係行政機関若しくは千葉県職員の職員又は住民を代表する者といたしまして、佐藤政弘様。</p>
市長	<p>佐藤政弘様。以下、同文です。よろしく願いいたします。</p>
司会	<p>千葉工業大学教授 赤澤智津子様、鎌ケ谷市農業委員会会長葛山繁隆様、鎌ケ谷市自治会連合協議会会長高橋寛様、鎌ケ谷市商工会副会長五十嵐實様におかれましては、本日、所用により欠席する旨のご連絡をいただいておりますので、後日、交付させていただきます。</p> <p>以上で任期満了に伴う都市計画審議会委員の委嘱状の交付を終わります。</p> <p>次に、開催にあたりまして、市長よりご挨拶を申し上げます。</p>
市長	<p>本日は、委員の皆様におかれましては、第53回鎌ケ谷市都市計画審議会に、お忙しいところご出席を頂きまして、誠にありがとうございます。本日、私から諮問をさせていただいた案件は、1つ目は、鎌ケ谷市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、2つ目としまして、鎌ケ谷市都市計画区域区分の変更について、3つ目としまして、鎌ケ谷市都市計画生産緑地地区の変更についての3件でございます。</p> <p>鎌ケ谷市もここ10年ぐらいのスパンで見ますと、だいぶ発展してまいりまして、ここ10年ぐらいの間に人口も8000人ぐらい増えてきたのですが、これからもまだ、もっともっと発展させていかなければならないと考えておりまして、そういったことにこの都市計画審議会の事項が大きく関わってまいりますので、皆様のご経験とご見識を活かしていただき、活発なご意見を出していただければと思います。よろしく願いいたします。</p>
司会	<p>それでは、審議に入ります前に、委員の皆様及び事務局をご紹介させていただきます。</p> <p>初めに、鎌ケ谷市都市計画審議会条例第3条第2項第1号に規定されております「市議会議員」の委員の方々を紹介させていただきます。</p> <p>野上 陽子 委員 矢崎 悟 委員</p>

	<p>石神 市太郎 委員 大内 一也 委員 針貝 和幸 委員</p> <p>次に同条同項第2号に規定されております「学識経験を有する者」の委員の方々を紹介させていただきます。</p> <p>東京成徳大学教授 秋山 秀一 委員 県内で都市計画関係の会社を経営されております 村山 和彦 委員</p> <p>続きまして、同条同項第3号に規定されております「関係行政機関若しくは千葉県の職員又は住民を代表する者」の委員の方々を紹介させていただきます。</p> <p>千葉県東葛飾土木事務所長 佐藤 政弘 委員 鎌ヶ谷警察署長 内藤 誠 委員 代理 田中 修 様</p> <p>続きまして、本日説明等をさせていただきます事務局につきましては、資料1の出席者名簿のとおりでございます。よろしく申し上げます。</p> <p>これより、会長、副会長の選出に入ります。事務局よりご説明申し上げます。</p>
事務局	<p>現在、当審議会の会長、副会長が委嘱換えのため、空席となっております。</p> <p>したがって、鎌ヶ谷市都市計画審議会条例第6条の規定により学識経験を有する者の委員の中から委員の選出により、会長、副会長を選出していただきたいと存じます。</p> <p>また、新しく会長が選出されるまでの間、市長に議長をお願いしたいと存じます。</p>
司会	<p>市長は、議長席への移動をお願いいたします。</p>
市長	<p>会長が選出されるまでの間、議長を務めさせていただきます。</p> <p>先ほど、事務局より説明があったとおり会長、副会長の選挙につきまして、鎌ヶ谷市都市計画審議会条例第6条の規定により学識経験を有する者の中から選出をお願いしたいと存じます。</p> <p>それでは、会長、副会長に立候補される方はいらっしゃいませんか。</p> <p>あるいは、どなたかご推薦をお願いいたします。</p>
佐藤委員	<p>引き続き、会長には秋山委員、副会長には村山委員を推薦いたします。</p>
市長	<p>佐藤委員より、会長は秋山委員、副会長は村山委員の推薦がございましたが、いか</p>

	がでしょうか。
全員	異議なし
市長	皆様のご了解が得られましたことから、会長は秋山委員、副会長は、村山委員にお願いすることといたします。皆様のご協力に感謝いたします。
司会	ありがとうございました。それでは、席の移動などがございますので、そのまましばらくお待ちください。 それでは、秋山会長、村山副会長から、ご挨拶をお願いいたします。
秋山会長	それでは、皆様の推薦によりまして、また会長を務めさせていただきます。今後の審議会の運営に関しましては、各委員皆様のご協力がなくてはやっていけませんので、都市計画審議会が円滑に進むよう私も頑張りたいと思います。よろしく願いいたします。
村山委員	できるだけ一所懸命努めてまいりたいと思います。よろしく願いいたします。
司会	それでは、鎌ヶ谷市都市計画審議会条例第7条の規定により、会議の進行を会長にお願いいたします。
秋山会長	平成27年度に入りまして2度目の審議会ということでございます。 それでは、本日の出席委員について、事務局に報告を求めます。
事務局	ただいまの出席委員は、委員13名中8名、代理出席1名であります。 鎌ヶ谷市都市計画審議会条例第7条第2項に定める過半数の定足数に達しておりますので、第53回鎌ヶ谷市都市計画審議会は、成立しております。
秋山会長	本日傍聴者はおりますか。
事務局	本日傍聴希望者はありません。
秋山会長	では、このまま進めさせていただいてよろしいですね。
司会	ここで市長は所要のため退席させていただきます。
市長	では、よろしく願いいたします。

秋山会長	<p>まず、最初に議事録署名委員の選任について、委員の皆様にお諮りいたします。当審議会の議事録につきまして、審議会終了後、事務局にて作成することになりますが、議事録の署名委員につきましては、審議会等の会議の公開に関する指針に基づき、2名選任する必要があります。そのため、村山委員と佐藤委員にお願いをいたしたいと存じますがいかがでしょうか。</p>
全員	異議なし
秋山会長	<p>ご異議がございませんので、会議録署名委員を村山委員と佐藤委員にお願いすることといたします。</p> <p>今回、市長より諮問された議案は、3件でございます。</p> <p>事務局に配布資料の確認を求めます。</p>
事務局	<p>本日の配布資料でございますが、議事次第の下段に記載してございますように</p> <ul style="list-style-type: none"> ・議事次第 ・資料1 出席者名簿 ・資料2 鎌ヶ谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 ・資料3 新旧対照表 ・資料4 鎌ヶ谷都市計画区域区分の変更(千葉県決定) ・資料5 鎌ヶ谷都市計画生産緑地地区の変更(鎌ヶ谷市決定) ・資料6 鎌ヶ谷市都市計画図 ・資料7 説明用資料(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針) ・資料8 説明用資料(生産緑地地区の変更) <p>でございます。不備がございましたら、事務局にお申出願います。</p> <p>会長、よろしく申し上げます。</p>
秋山会長	<p>それでは、付議案件の審議に入ります。</p> <p>第1号議案「鎌ヶ谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」及び第2号議案「鎌ヶ谷市都市計画区域区分の変更について」につきましては、関連する議案でありますので、一括して審議を行いたいと思います。なお、採決につきましては、それぞれ個別に行います。</p> <p>これにご異議ございませんか。</p>
全員	異議なし
秋山会長	<p>ご異議なしと認め、第1号議案及び第2号議案につきまして、一括して審議を行います。</p>

	<p>では、事務局に第1号及び2号議案の説明を求めます。</p>
<p>司会</p>	<p>はい。第1号議案及び第2号議案につきましては、正面のスクリーンを使いまして、担当よりご説明いたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>都市建設部都市計画課都市政策室の星野と申します。本日もご説明をさせていただきます。よろしくお願いいたします。</p> <p>では、第1号議案の「鎌ヶ谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」、おおむね20分程度、お時間を頂き、資料7でご説明をさせていただきます。なお、説明の中でこの方針につきましては、「整開保の方針」に略してご説明をさせていただきます。</p> <p>説明内容としましては、1. 都市計画について、2. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と鎌ヶ谷市の計画との関連、3. 都市計画見直しの基本方針、4. 整開保の方針の内容について、5. 手続きのフローの流れで、ご説明をさせていただきます。</p> <p>この「整開保の方針」は、平成12年度の都市計画法の改正により、県で方針決定することになっております。また、この方針は、おおむね20年後の都市の姿を展望し、方針を決定することになっております。「整開保の方針」は、前回、平成19年2月に決定し、今回、見直しを行うものでございます。この方針の主な内容は、こちらの6項目の記載のとおりでございます。</p> <p>次に都市計画とは、について、簡単に説明をさせていただきます。都市計画とは、一言でいえばいいまちづくりのための計画でございます。都市計画法では、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」と定義されています。（法第4条第1項）すなわち、都市計画は、人口・産業の集積の場である都市の環境を保全し、その機能を増進するために長期的な見通しにたって、その都市の将来像、市街地の規模、土地利用の方針等を決め、必要な都市計画道路、公園等の都市施設の位置配置・規模を決めて、全体として調和のとれた市街地をつくりあげるための手法です。この土地利用の方針等を決定するのが、都市計画のマスタープランになります。この都市計画のマスタープランがあって、都市計画道路や公園等の個別の都市計画決定を行い、事業を進めることとなります。</p> <p>都市計画は、その目的の実現には時間がかかることから、長期間の見通しを持って定める必要があります。また、住民に理解しやすいようにあらかじめ都市の将来の姿を明らかにし、その実現にむけての道筋を明らかにしておくことが非常に重要であり、都市計画のマスタープランは都市計画の基本とされています。</p>

この都市計画のマスタープランは、都市計画法第6条の2で千葉県が決定する都市計画区域マスタープランがございませう。これは、県が広域的な視点に立って、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものでございませう。

また、都市計画法第18条の2で市町村が決定する市町村マスタープランがございませう。こちらは、都市計画区域マスタープランに即して、住民に最も身近な市町村が、より地域に密着した視点に立って方針を定めるものでございませう。この中で、千葉県が定める都市計画区域マスタープランが、今回の「整開保の方針」でございませう。

次に今回の方針案と県の上位計画及び鎌ヶ谷市の計画との関係ですが、県では、千葉県総合計画が上位計画にあり、これを基に「整開保の方針」は、作成されておられませう。

また、鎌ヶ谷市の総合基本計画及び鎌ヶ谷市都市計画マスタープランとも整合されておられませう。これにより、区域区分、道路など具体の都市計画を決定することができませう。

都市計画の見直しの基本方針でございませうが、このパワーポイントと資料7の最後尾にあります「都市計画見直しの基本方針」（概要）で、説明をさせていただきます。見直しの主な背景ですが、①人口減少・超高齢化、②圏央道等の広域道路ネットワークの整備の進捗、③安全・安心への要請、④豊かな自然の継承と環境保全、この背景や社会経済情勢、市街地の変化に対応し、都市づくりの基本的な方向を①人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街、②圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街、③人々が安心して住み、災害に強い街、④豊かな自然を継承し、持続可能な街の4つを示してございませう。

また、千葉県では都市づくりの基本的な方向を示した、将来の都市像を具体的に実現化するために、都市計画区域マスタープラン、区域区分の見直しの指針として、目標年次を平成37年とし、概ね平成47年の望ましい都市の姿を展望しつつ見直しを行うこととしておられませう。対象都市計画区域は、51都市計画区域、平成37年人口の千葉県総人口は、6,172千人、区域区分を定めている都市計画区域内の人口を5,284千人としておられませう。

「整開保の方針」の内容ですが、大きい項目の1. 都市計画の目標、2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、3. 主要な都市計画の決定の方針、この3つの項目にこのように小さい項目で構成されておられませう。

それでは、「整開保の方針」の内容について、ご説明いたします。説明にあたっては、この資料7と資料2をご参照願います。基本的には、資料2のページ順で行いませう。

なお、資料3につきましては、平成19年に決定された方針と、今回の方針との新旧対照表で下線部が変更箇所になります。また、資料3の最後に変更理由を記載しております。

まず、都市計画の目標として、千葉県の基本理念は、先ほどご説明したとおり見直しの方針から、資料2の1ページのようになっております。

次に2ページ目が、鎌ケ谷市の基本理念でございます。千葉県の見直し方針を踏まえて記載しております。鎌ケ谷市の基本理念で大きく変更があったところは、2ページの下から10行目「これまで人口増加を前提とした都市づくりから、今後は人口減少、少子高齢化の進展、都市の防災性の向上、環境負荷の低減、良好な環境の保全・形成、社会経済情勢の変化に対応した都市計画の取組が必要となっている」という部分が記載されております。

次の3ページ目、地域毎の市街地像は、6つの地域毎に項目立てで記載し、画面の上から北部地域、西部地域、中央東地域、中央地域、東部地域、南部地域となっております。

内容は、鎌ケ谷市の都市計画マスタープランと同様となっております。

次に資料2の4ページ、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針でございます。区域区分というのは、一般的には線引きといわれるもので、市街化区域と市街化調整区域の区分でございます。この将来都市構造図は、平成15年2月に策定された鎌ケ谷市の都市計画マスタープランに掲載されているものでございます。右側の図が、資料2の最後にある今回の方針付図でございます。

この将来都市構造図と方針付図を見てもわかるとおり、鎌ケ谷市は、将来も区域区分を継続することとしており、今回、この「整開保の方針」においても継続することになっております。

次に資料2の5ページ、人口並びに産業でございますが、平成22年の人口並びに就業人口は、国勢調査結果からでございます。生産の規模は、工業統計調査、商業統計調査からの結果でございます。平成37年の数値は、千葉県から示された数値でございます。この人口は、フレームでございまして、人口フレームとは、平成37年において、市街地内に収容し得る人口であり、市街地の算出の規模の算出根拠となるものです。算出方法は、人口密度に、市街地から工業地、商業地、道路、公園などの公共用地を除いた住宅地の面積を乗じて、算出しております。なお、鎌ケ谷市の平成27年10月1日現在の常住人口は、108,404人であり、平成22年の国勢調査時の人口が約108,000人となっております。

産業の規模につきましては、経済状況によって大きく変動する指標であり、平成22年は、平成20年のリーマンショックの影響により、悪化を受けた特異値と千葉県から聞いております。

そのため、平成37年は、過去10年の従業者数割合や生産性の変化を基に、資料3の10ページの右側の表の平成27年の数値を見直したものであり、今回の産業の規模は、平成22年と直接比較するものではないとのことです。

続きまして、資料2の6ページ、市街化区域面積でございますが、平成37年もおおむね1,073ヘクタールと、現在の方針と変わらない想定でございます。

次に資料2の6ページ、主要な都市計画の決定の方針でございますが、都市づくりの基本方針として、①集約型都市構造に関する方針、②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針、③都市の防災及び減災に関する方針、④低炭素型都市づくりに関する方針、以上の4つが記載されています。

次に資料2の7ページ、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針の①主要用途の配置の方針でございますが、画面の平成15年2月に策定された、鎌ヶ谷市都市計画マスタープランの将来都市構造図で説明しますと、業務地として新鎌ヶ谷地区、商業地は、中心商業地として鎌ヶ谷駅周辺から初富駅を経て、新鎌ヶ谷駅、一般商業地として、鎌ヶ谷大仏駅周辺、工業地として、東道野辺六丁目周辺及びくぬぎ山二丁目周辺を、住宅地として、東武野田線及び新京成線の各駅周辺の既成住宅地を配置します。

次に資料2の8ページ、②市街地における建築物の密度の構成に関する方針でございますが、ここでは、集約型都市構造に関する方針と整合をとるため、高密度利用を図ることとしております。

次に同じく8ページ、③市街地における住宅建設の方針でございますが、こちらは、平成23年度に策定された第2次千葉県住生活基本計画と整合するよう記載しております。

続きまして、資料2の9ページ、④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針でございます。こちらも、平成15年2月に策定された鎌ヶ谷市の都市計画マスタープランの市街地整備の方針図になります。

この方針図に記載されている地区に関して、資料2の9ページ、アからイについて記載しております。

アは、新鎌ヶ谷地区、鎌ヶ谷駅周辺地区、初富駅周辺地区について、土地の高度利用を促進する。イは、東道野辺六丁目周辺地区とくぬぎ山二丁目周辺地区について、住宅と工場が混在しておりますので、この解消に向けた取り組みを、ウは、区画整理や大規模開発以外の密集市街地についての課題を整理し、居住環境の改善を促進する。エは、平成26年3月に策定された景観計画を踏まえ記載しております。

次に資料2の10ページ、⑤市街化調整区域の土地利用の方針でございます。市街化調整区域につきましては、優良農地、溢水や湛水などによる災害防止、自然環境形成などの観点から、引き続き保全に努める。

しかし、新鎌ヶ谷地区周辺や北初富駅周辺で、住宅等の市街化が進行している地区については、地区計画の活用等により、隣接する市街化区域と一体性のある土地利用を誘導するとしております。

次に、資料2の11ページ、都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針の①交通施設の都市計画の決定の方針でございます。a基本方針のア交通体系の整備方針では、新京成線連立事業や道路整備の進捗を踏まえて課題を整理し、整備水準は、地域の実情に応じて効率的に整備を進める記載となっております。

資料2の12ページ、b主要な施設の配置の方針では、平成19年9月に策定された鎌ヶ谷市都市計画道路整備プログラムから優先整備する路線を記載し、資料2の13ページ、c主要な施設の整備目標として、整備を予定する施設は表に記載のとおりで、画面ではこちらになります。

次に資料2の14ページ、②下水道及び河川の都市計画の決定の方針でございますが、鎌ヶ谷市の下水道並びに河川は、画面の区域図を見てもわかるとおり、下水道が3処理区、河川が5流域と分かれ最上流に位置しており、整備を行うには、下流の整備が前提となっております。

なお、この下水道の区域図は、全体計画であり市街化調整区域が含まれておりますが、市街化区域を優先的に整備することとしております。ここで14ページの下水道と河川の、a基本方針、15ページのb主要な施設の配置の方針の中で、下水道は、県汚水処理計画、河川は県河川計画と整合を図りながら、整備を進めることとしております。

15ページの主要な施設の整備目標として、下水道の汚水は、表に記載のとおりで、こちらの画面の地区の整備を進めることとしております。河川に関しましても、表に記載のとおりで、こちらの画面の河川の整備を進めることとしております。

なお、河川は、河川改修だけでなく、雨水貯留池などの流出抑制施設も含まれております。

次に資料2の16ページ、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針でございます。こちらは、鎌ヶ谷市の都市計画マスタープランの市街地整備の方針図でご説明いたしますと鎌ヶ谷五・六・七丁目地区、初富駅周辺地区、新鎌ヶ谷駅周辺地区、北初富駅周辺地区、いずれも市街地開発事業等により都市基盤の整備を図るとしており、鎌ヶ谷市の都市計画マスタープランと整合をとっております。

次に資料2の17ページ、自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針でございます。

こちらは、基本方針の緑地の確保目標水準と都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準ですが、都市公園の将来面積を修正して計上しております。次に主要な

緑地の配置方針としまして、環境保全、レクリエーション、防災及び景観の観点から、系統的な緑地の配置を行うことを、基本方針として記載しております。

次に資料2の19ページ、主要な緑地の確保目標でございますが、画面では、こちらの場所となっております。

続きまして、第2号議案の「鎌ヶ谷都市計画区域区分の変更について」、ご説明いたします。資料4と資料6をご覧ください。資料4の1. 区域区分については、資料6のとおりでございます。こちらは、前回同様、変更はありません。

2. 人口フレームについては、千葉県総合計画の将来人口推計に基づき千葉県が想定したものでございます。

先ほど、ご説明した「整開保の方針」では、人口減少、超高齢化といった見直しの背景がございましたが、千葉県では鎌ヶ谷市の人口を微増ではあります、増える想定としており、資料2の5ページの区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針で、今後とも区域区分を継続するとしております。

資料4の裏面2ページ目は、参考で千葉県広域都市計画圏の人口フレームで、次のページからは新旧対照表でございます。最後のページに変更理由を記載しております。

第1号議案、第2号議案の説明は以上でございますが、最後に手続の流れを説明させていただきます。

平成25年度に千葉県が都市計画の見直しの知事方針・技術基準を定めました。

平成26年度にはその方針・基準に基づき、市の関係各課と意見集約、千葉県と事前調整を行い、市町村原案を作成し、平成27年3月に原案縦覧を行いました。原案の縦覧で、意見書の提出が1名の方からありましたが、その内容は、整備、開発及び保全の方針の文章表現や内容に関する疑問点について、ございましたので、文章表現の一部修正や市の考え方を意見者に説明いたしました。

その後、今年度には、原案を確定し市町村案の申し出を千葉県に行い、千葉県が県の内部調整、国との調整を行い素案の確定をいたしました。

素案の確定後、平成27年6月2日から6月16日まで素案の縦覧を行いました。が、本市では、公述の申し出は、ございませんでしたので、公聴会を開催いたしませんでした。

その後、千葉県が案の作成を行い、国との事前協議を経て、案の公告を平成27年10月6日、縦覧を平成27年10月20日まで行いました。この縦覧では、市民から意見書の提出はありませんでした。千葉県の都市計画審議会に先立ち、県から市町村へ意見照会がありましたので、本市の意見を本市の都市計画審議会へ諮問し、本日、ご審議していただいております。

この後、本市の意見を千葉県に送付し、千葉県の都市計画審議会にて審議され、その結果を受けて千葉県が国と協議を行い、国土交通大臣の同意後、都市計画の変更の告示を千葉県が平成28年3月末に行う予定となっております。

	説明は以上でございます。ご審議のほどよろしく願いたします。
秋山会長	ただいまの説明に対し、ご質問、ご意見等がある方は、挙手願います。
大内委員	はい。ご説明いただきありがとうございます。私が前回の勉強会を含めて理解できていない部分がありますので、確認させていただきたいのですが、資料7の14ページで、主要な都市計画の決定の方針という部分があり、新鎌ヶ谷周辺が黄色に塗ってあり、中心市街地ゾーンとなっておりますが、新鎌ヶ谷西側の市街化調整区域の部分も一部このゾーンにかかっているように見えるのですが、これは今回の見直しで市街化調整区域にもビルを建てられるように変えていくことを検討されているということでしょうか。
都市計画課長	すみません。パワーポイントの図がずれているのか、市街化調整区域の黄色い部分は市街地地域の予定はございません。 市街化区域と市街化調整区域の区域区分については、鎌ヶ谷市内の変更はございません。
大内委員	わかりました。ありがとうございます。それに関連してもう1つ質問があるのですが、資料2の10ページにある市街化調整区域の土地利用の方針のエ秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針というところを読むと、3行目に「隣接する市街化区域と一体性のある土地利用を誘導する。」とありますが、これは市街化調整区域の場合、市街化区域、中心市街地ゾーンの付近であれば都市開発的なことは可能なのでしょうか、それとも区域が分かれているので難しいのでしょうか。
都市政策室長	中心市街地ゾーンに限らず、市街化区域の縁辺部につきましては、開発等の可能性がございます。ただし、県の方針等もございますので、実施はなかなか難しいと言えます。
大内委員	ありがとうございました。
秋山会長	ほかにご質問等はございますか。
針貝委員	はい。資料2の19ページに緑地の確保に関する記載がございますが、鎌ヶ谷市は他市に比べて、1人当たりの公園の面積が少ない状態ですが、この2つの公園が整備されることで、1人当たりの公園面積はどの程度増えるのでしょうか。
公園緑地課長	はい。公園緑地課です。栗野地区公園は8.3ヘクタールあるのですが、この内5ヘクタールは平成25年度に算入しておりますので、この面積は既に入っております。

<p>針貝委員</p>	<p>て、現時点、平成26年度時点では1人当たり2.9平方メートルです。あと3ヘクタールほどの整備が残っているのですが、これを含めても1人当たり3.1平方メートルほどです。なお、他にも東道野辺などでも事業を行っており、今の予測の中では3.2平方メートルくらいまでは上がってまいります。総合運動公園につきましては、現在のところ構想の段階でして、全体計画ができていないので具体的な数値はお示しできませんが、一般的な総合運動公園というのは20ヘクタールほどの大きな公園になりますので、この公園ができた時には数値は上がって来るものと考えます。</p> <p>資料3の30ページにある緑地の確保目標水準についてですが、これは前回に比べてかなり緑地の確保水準が減ったと思うのですが、まず、この確保面積が減った理由をお聞かせください。</p>
<p>公園緑地課長</p>	<p>資料2の17ページに記載がありますが、前段に書いてあります「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」に基づいて緑化の推進をしているところですが、これは「みどりの基本計画」のことを指しておきまして、本市の基本計画は平成15年に策定いたしました。その当時の緑地の目標水準ですが、都市計画審議会の方針や、国の施策などから、住民1人当たりの面積は20平方メートルと推奨されておりました。現状では、都市公園法及び鎌ヶ谷市の条例におきましても、都市公園の1人あたりの面積は、区域として10平方メートルを目標としております。なお、市街地にあつては5平方メートルとして、具体的に数値として表しております。全国の数字を見ましても、平成25年度末の数値では、1人あたりの面積は10平方メートル、千葉県では約6平方メートルとなっております。その中で、鎌ヶ谷市の平成26年度までの整備結果を入れますと、都市公園で2.9平方メートル、緑地を含めて約6平方メートルです。これは、現状の数値を見直したものとなっております。今後の推計につきましても、今後整備を予定している栗野の公園なども含め、現実に近い数値とし、当時の目標水準を見直しております。</p>
<p>針貝委員</p>	<p>最後にこのページで、「整備すべき緑地の目標水準として」、37年で6.6平方メートルですが、先ほどお伺いしたとおり今のところ都市公園が約3平方メートルで、この目標を実現するため、今後こういった取組みをしていくのかということをお伺いしたいです。</p>
<p>公園緑地課長</p>	<p>現在、先ほど申し上げましたとおり栗野地区公園や、東道野辺ふれあいの森を公園にする、あるいは総合運動公園内の緑道整備などを行いましたが、こういった整備を順次進めていくこと、また、将来的には先ほど申し上げた総合運動公園を具体化させていくことで、数値は上がっていくと思いますが、公園としてはまず栗野地区公園と東道野辺を整備していきたいと考えております。</p>

<p>矢崎委員</p>	<p>私も、先日の勉強会に参加させていただき、その際の資料3の新旧対照表をよく見直したのですが、各地域のビジョンが明確になっている。</p> <p>例えば、旧の場合は「～を目指したまちづくりを進める。」という文言だったものが、「まちづくりを進める。」という文言に代わっているとか、より具体的なものになっているなど感じました。また、産業の規模につきましては、千葉県が出した数字であるということで、平成37年の数値を目指して努めていくべきなのかなと思いました。勉強会の時に質問ができなかったといいますか、読み返して気になったのが、資料3の25ページにある下水道と河川についてです。江戸川左岸流域関連公共下水道について、旧の方では、整備計画を立案するという事になっていたのが、新の方では幹線整備、面整備を中心に進めるとなっているので、この公共下水道の整備の状況を教えてほしいということと、27ページにある下水道と河川についてで、河川については2つ追加になっているというところなのですが、どうして増えたのか、現在どういう状況になっているのかということをお願いしたいです。また、河川の方で根郷川と大津川が追加になっているのはどういうことでしょうか。</p>
<p>下水道課長</p>	<p>下水道課です。お答えします。まず、前回の旧の計画では、江戸川左岸流域の下水道につきましては、千葉県が行っている下流側の市川幹線整備の見通しが立たなかったことから、こういった表記になっておりましたが、今回は千葉県の流域幹線に目途が立ち、今年度から供用開始する運びとなりました。これに基づきまして、現在事業認可を取得しております西道野辺地区等につきまして、鋭意整備を進めていくということでこういった書き方になっております。</p>
<p>道路河川整備課長</p>	<p>はい。準用河川根郷川につきましては、真間川流域に属している河川でございまして、現在大柏川第二調節池の整備を千葉県が行っておりまして、こちらの整備がだいぶ進展してまいりました。その関係で、この根郷川につきましても、大柏川第二調節池の中に放流される形となるのですが、計画高水が現在の根郷川の高さより高めに設定されており、根郷川にも影響が出てまいりますので、そういった意味で、向こう10年以内に根郷川につきましても、護岸等の整備をする必要が生じてまいりましたので、根郷川を追加させていただきました。大津川につきましては、手賀沼にそそいでいる河川でございまして、こちらにつきましても、下流の整備を千葉県が進めているところでございまして、鎌ヶ谷市域から約2.2キロメートル整備が進んできております。そういった関係で、上流側の大津川につきましても、流域内の水害軽減を図っていくために、準用河川の整備を進めていく必要があるという意味で、こちらの河川を追加させていただいております。</p>
<p>矢崎委員</p>	<p>10年以内に災害があったという認識でよろしいですか。10年前はここにはなかったということですか。</p>

<p>道路河川整備 課長</p>	<p>大津川を例としてご説明しますと、大津川は流域内で、水害が多く発生しております。これは、近年のゲリラ豪雨等の傾向もございますが、こういった中、流域内で多くの水害が発生しております。最近特に多くなってきております。準用河川の整備は必要でございますが、河川でございますので、下流側が整備されていないと上流側をなかなか整備することができないという状況が続いております。下流の一級河川の整備が有る程度進捗が図れるという見込みのもとに、上流側の準用河川の整備が可能となってまいりますので、水害の軽減を図るためには、この準用河川の大津川につきましても、おおよそ10年以内に整備に着手する必要があるということで、今回この計画に盛り込ませていただいているところです。</p>
<p>矢崎委員</p>	<p>ありがとうございます。</p>
<p>秋山会長</p>	<p>大変わかりやすい説明をありがとうございます。ほかにご意見等はございませんか。</p>
<p>村山副会長</p>	<p>1点意見をよろしいですか。この「整開保の方針」については、人口増のときの書き方と、人口減のときの書き方が混ざってしまっています。ちょうど今、端境期ですから。具体的に申し上げますと、例えば人口が増えていたときには、市営住宅を100戸作らなくてはいけないというときに、120戸作ってしまうと、3年後には余ってしまっていたが、5年後には満杯になっていました。一方、減少期では100戸作らなくてはいけないときに、80戸しか作らなかつたら、足りないではないかという話になるのですが、5年後にはちょうど良くなります。ですから、100戸作るところを20戸余分に作りゆとりとして都市計画を行っていたのですが、これからは少ないゆとりを組みこんでいかなければならないと考えます。100戸の予定のところ80戸しか作らなくても5年後にはちょうど良くなってしまうので、こういった計画の仕方をしなければならないのですが、この「整開保の方針」の場合だとちょうど端境期なので、混ざってしまっています。したがって、方針全体としては甘いものになっていると感じます。そのため、実際に運用する時に、この方針に書いてあるからやらなければならないとか、書いてあるからやっちはいけないという運用の仕方は難しくなってきました。そのため、今後の運用については慎重に行っていただきたいという注文と、今後の見直しの際には、人口減型に整理していかなければならないという根本的な見直しが必要となりますので、そのご準備をしていただきたいという注文を付けて、この方針案に賛成したいと思います。</p>
<p>都市計画課長</p>	<p>貴重なご意見をありがとうございました。村山委員のお話でございますが、本方針につきましても、基本的な方針をお示したものでございます。委員のおっしゃる運用面、個別の事業計画策定時には、人口減少や少子高齢化などの社会情勢を踏まえ、策定していきたいと考えております。以上でございます。</p>

村山委員	この次の策定時に注意していただきたいと思いますが、どうですか。
都市計画課長	次期見直し、10年後になるかもしれませんが、その際には千葉県ともよく調整を行い、社会情勢の変化等も見据えて慎重に対応していきたいと考えております。
秋山会長	ありがとうございます。それではまとめたいと思います。第1号議案「鎌ヶ谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」並びに第2号議案「鎌ヶ谷都市計画区域区分の変更について」お諮りいたします。まず、第1号議案は、案のとおり了承することとして、ご異議ございませんでしょうか。
全員	異議なし
秋山会長	異議なしと認め、第1号議案「鎌ヶ谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」は、案のとおり了承されました。 続いて、第2号議案は、案のとおり了承することとして、ご異議ございませんでしょうか。
全員	異議なし
秋山会長	異議なしと認め、第2号議案「鎌ヶ谷都市計画都市計画区域区分の変更について」は、案のとおり了承されました。 続きまして、第3号議案「鎌ヶ谷都市計画生産緑地地区の変更について」の審議を進めさせていただきます。事務局から説明を求めます。
事務局	はい。もう10分ほどお時間を頂きパワーポイントで説明させていただきます。 それでは、第3号議案の「鎌ヶ谷都市計画生産緑地地区の変更について」説明させていただきます。 資料5、資料8がありますが資料8で説明させていただきます。 資料8の1ページ目、この生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能や多目的保留地機能として優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的としまして、営農が可能なもの等について、都市計画法第8条第1項第14号の生産緑地地区として、都市計画法第15条第1項に基づき、市町村が都市計画決定を行っているところでございます。

次に2ページ目、生産緑地地区に指定されると「農地以外の使用はできないこと」「目的外への土地の形質変更ができないこと」といった行為制限が課せられる代わりに、税制上の優遇措置、例えば固定資産税の農地課税や相続税の優遇措置等が受けられようになっております。

3ページ目、この生産緑地地区の指定解除につきましては、生産緑地法第10条の規定により「指定から30年が経過した場合」、「農業の主たる従事者が死亡した場合」、「農業に従事することを不可能にさせる身体的故障が生じた場合」などには、市に対し買取申出を行い、生産緑地法第11条等の規定により、市は公共団体等への買取希望の照会や他の農業従事者への斡旋等を行っております。

しかしながら、申出から3ヶ月以内に所有権の移転がなかった場合には、生産緑地法第14条により行為の制限の解除となります。

生産緑地地区の行為の制限の解除により、生産緑地地区ではなくなり、都市計画法第21条の都市計画の変更にあたるため、生産緑地地区の変更を行うこととなります。

ここで、生産緑地法と都市計画法があってわかりづらいため、2つの法律の関係を説明いたします。

生産緑地地区の決定は、生産緑地法第3条で指定要件などがあり、都市計画法第8条第1項第14号で都市計画に生産緑地地区を定めることができるとされております。これにより、生産緑地地区の決定を行うことができます。

生産緑地地区の変更は、生産緑地法第14条の行為の制限の解除などがあり、都市計画法第21条で都市計画の変更があり、この中で「都市計画を変更する必要性が生じたときは、当該都市計画を変更しなければならない」となっております。

いずれも、生産緑地地区は、都市計画法第15条第1項で市町村が定めることとなっており、今回の生産緑地地区の変更にあっても、都市計画法に基づく手続きを行う必要がございます。

それでは4ページ目をお開きください。

変更の内訳総括表でございます。

鎌ヶ谷市の生産緑地地区は、平成4年の当初指定以来、解除や追加指定などを17回行っており、現時点では、表中右の欄の変更前でございますが158地区、面積約69.50ヘクタールでございます。

今回3地区の変更を行い、面積約0.95ヘクタールを減じ、変更後は地区数156地区、面積約68.55ヘクタールとなっております。

5 ページ目をお開き下さい。変更地区の一覧でございます。

今回の変更は、生産緑地地区番号 37 番くぬぎ山四丁目 A 生産緑地地区のほか 2カ所の地区の変更でございますが、変更内容は、廃止が 2カ所、一部廃止が 1カ所ございます。全体の地区数は 2カ所減となっております。

この表と前のページの表が資料 5 と同じでございます。資料 5 の最後のページに変更理由を記載しております。

6 ページをお開きください。

この全体図が変更箇所の総括図でございます。四角で囲まれました 3 箇所が今回の変更案件の位置を示しております。

総括図の 1 番で四角に囲まれた箇所が、生産緑地地区番号 37 番くぬぎ山四丁目 A 生産緑地地区でございます。

位置は、正面のスクリーンにお示ししておりますとおり、くぬぎ山駅の西側で、変更内容は、当該地区を廃止するものでございます。

黄色で示した部分が廃止となる部分でございます。

次のページをお開きください。

生産緑地地区番号 37 番の公図でございます。

次のページをお開きください。

生産緑地地区番号 37 番の航空写真でございます。

次のページをお開きください。

総括図の 2 番で四角に囲まれた箇所が、生産緑地地区番号 104 番東初富三丁目 C 生産緑地地区でございます。位置は、初富小学校の南側でございます。

変更内容は、当該地区のうち 0.23 ヘクタールを廃止し、0.9 ヘクタールに変更するものでございます。

次のページをお開きください。

生産緑地地区番号 104 番の公図でございます。

次のページをお開きください。

生産緑地地区番号 104 番の航空写真でございます。

次のページをお開きください。

全体図の 3 番で四角に囲まれた箇所が、生産緑地地区番号 168 番南鎌ヶ谷二丁目 A 生産緑地地区でございます。

	<p>位置は、ファッションセンターしまむらの南側でございます。 変更内容は、当該地区を廃止するものでございます。 次のページをお開きください。</p> <p>生産緑地地区番号168番の公図でございます。 次のページをお開きください。</p> <p>生産緑地地区番号168番の航空写真でございます。 次のページをお開きください。</p> <p>今回の生産緑地地区の変更一覧表でございます。 買取申出の理由は、生産緑地地区番号37番と104番が主たる農業従事者の故障で最後の生産緑地地区番号168番は、主たる農業従事者の死亡により、買取申出書が提出され、本市を含め千葉県などの公共団体等へ買取照会や他の農業従事者への斡旋を行いました。所有権の移転が行われなかったことから、結果として生産緑地地区の行為の制限の解除に至り、都市計画の地域地区を廃止又は変更するものでございます。</p> <p>今回の生産緑地地区変更の案は、千葉県との原案協議を経て、平成27年10月6日から20日まで案の縦覧を行い、縦覧者並びに意見書の提出は、ございませんでした。</p> <p>今後の予定でございますが、本日、ご審議を経て千葉県知事の同意後、鎌ヶ谷市が都市計画の変更を行う予定でございます。</p> <p>説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。</p>
秋山会長	<p>それでは、ただいまの説明に対し、ご質問ご意見等がある方は挙手願います。</p>
石神委員	<p>生産緑地に指定するにはどういった手続きが必要なのでしょうか。</p>
都市政策室長	<p>生産緑地法における生産緑地地区というのは、市街化区域内で指定しているものでして、平成4年に当初の指定をしております。その後につきましては、特別な理由がない限り追加の指定は現在の所行っておりません。既に生産緑地として指定している場所につきましては、形状の整形化や都市計画施設にかかっているようなものにつきましては追加としてお受けしておりますが、新規で生産緑地としての指定をしている事例はございません。以上です。</p>

石神委員	<p>なぜこのような質問をしたのかというと、鎌ヶ谷市は緑地が多いと認識していましたが、緑地が多いというのは雑木林や、畑を含めたものなのですが、だんだん生産緑地が解除されて、市街化区域に緑地がなくなっていっていると感じます。そうするとどうにか緑地を保全する方法は何かないのかと思ってしまいますが、市としては緑地をどのように守っていこうと考えているのか伺いたいです。</p>
都市政策室長	<p>生産性のない緑地について生産緑地の指定はできませんので、それらにつきましてはみどりの基本計画等の中で対応していくと言ったことを考えております。</p>
秋山会長	<p>よろしいでしょうか。非常に微妙な話で、住んでいる人にとっては大事な話で緑を保全したい、また、税金の話も絡んでくるといったところですね。</p>
村山委員	<p>解説してよろしいでしょうか。世間話的な解説になってしまうので、議事録からは除外になるかもしれませんが、生産緑地が宅地化しやすくなっています。これは人口が増えていくときにスプロール化が進み、とんでもないところに団地ができたりして市街地が広がってしまう中、生産緑地は市街化区域にありますのでそこに家を建ててから畑をつぶせよという下心があって、生産緑地を宅地化しやすくなっております。しかし、今後人口減少するときに、おっしゃるような懸念が出てくるので、今の法律や制度が人口増を想定したものばかりになっておりますので、変なところばかり出てきてしまいます。ですからこれから法律制度の見直しを、議員さん、衆議院、参議院を含めて、議員さんが人口減の時の緑地の守り方を新たな法律制度や、市であれば条例等を考えていかなければならない段階になっております。</p>
秋山会長	<p>前回の勉強会の時から、活発な意見交換がありましたし、今の事務局からの生産緑地の説明も基本的なところが非常にわかりやすかったと思います。そういう意味では、議員さん方も、時代が変わっていく中でこういった形で鎌ヶ谷市の緑地環境等を保全していくのかという考え方が重要になってくると思います。そういう意味では、貴重なご意見をありがとうございます。</p> <p>ほかにございますか。</p> <p>それではまとめたいと思います。第3号議案「鎌ヶ谷都市計画生産緑地地区の変更について」お諮りいたします。案のとおり了承することとしてご異議ございませんでしょうか。</p>

全員	異議なし
秋山会長	<p>異議なしと認め、第3号議案 「鎌ヶ谷都市計画生産緑地地区の変更について」は、案のとおり了承することと認めます。</p> <p>以上で、諮問されておりました付議案件3件については審議が終わりました。なお、今回の結果として、市長へ報告することとなりますが、その文案については、会長にご一任願いたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
全員	異議なし
秋山会長	<p>ご異議がございませんので、答申案については、会長である私の方で取りまとめのうえ、市長に答申をさせていただくことといたします。</p> <p>本日は、皆様のご協力により、慎重なるご審議を賜りましたことを感謝いたします。司会にマイクをお返しします。</p>
事務局	<p>以上をもちまして、第53回鎌ヶ谷市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日は、長時間に渡るご審議を頂きまして、誠にありがとうございました。</p>

会議録署名人の署名

以上、会議の経緯を記載し、相違ないことを証するため次に署名する。

平成27年12月25日

氏名 村山 和彦

平成28年 1月 5日

氏名 佐藤 政弘