

平成27年度第2回富津市都市計画審議会会議録

1 会議の名称	平成27年度第2回富津市都市計画審議会
2 開催日時	平成28年3月22日(火) 午後1時30分～午後2時32分
3 開催場所	富津市役所2階第2委員会室
4 審議等事項	(1) 議案第1号 建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設 (一般廃棄物処理施設)の敷地の位置(富津市)について(付議) (2) 議案第2号 市街化調整区域における土地利用方針(案)について(諮問) (3) 議案第3号 市街化調整区域における地区計画運用基準(案)について(諮問)
5 出席者名	(委員) 遠山茂一 在原亀治郎 岩本朗 藤川正美 渡辺務 平野英男 柴田利雄 石橋芳継 (欠席) 石井米夫 相澤靖司 (富津市長) 佐久間清治 (説明員) 千葉県県土整備部都市整備局建築指導課山森副課長 同課建築審査班杉本副主査 同班久田技師 富津市建設経済部釧持部長 同部根本次長 同部都市政策課宮崎課長 同課三ツ俣副主幹 同課吉田主任技師 同課山岸技師 市民部環境保全課鶴岡課長 同課環境衛生係錦織係長 (事務局) 都市政策課中山課長補佐
6 公開又は非公開の別	公開 ・ 一部非公開 ・ 非公開
7 非公開の理由	富津市情報公開条例第 条第 号に該当 (理由)
8 傍聴人定員	2人(定員5人)
9 所管課	建設経済部 都市政策課 建設政策係 電話 (0439) 80-1317
10 会議録(発言の内容)	別紙のとおり

平成 27 年度第 2 回富津市都市計画審議会

発言者	発言内容
事務局	<p>開会 平成 28 年 3 月 22 日 午後 1 時 30 分</p> <p>定刻となりましたので、ただ今から平成 27 年度第 2 回富津市都市計画審議会を始めさせていただきます。</p> <p>本日は、大変お忙しいところお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>本日の欠席委員は、石井委員、相澤委員の 2 名です。</p> <p>富津市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定によりまして、出席委員が定足数に達しておりますので、会議は成立しております。</p> <p>次に本日に配布資料のご確認をお願いします。</p> <p>会議次第、委員座席表、議案第 1 号の資料、建築基準法第 51 条ただし書の規定による処理施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置（富津市）についてと議案第 2 号の補足資料として A4 1 枚の「ゾーン別土地利用方針」</p> <p>それから事前に送付させていただきました議案第 2 号、第 3 号に関する資料でございます。</p> <p>不足している資料がございましたらお知らせください。</p> <p>次に、会議の公開についてご説明いたします。</p> <p>本日の会議は不開示情報が含まれておりませんので、富津市情報公開条例第 23 条の規定により、会議を公開し、その会議録を閲覧に供することとしております。</p> <p>本会議の公開につきましては、市のホームページにおいて事前に周知いたしております。</p> <p>現在傍聴人は 2 名でございます。</p> <p>なお、会議録作成の補助といたしまして、会議の録音をさせていただきますことをご了承願います。</p> <p>それでは、遠山会長よろしくお願いたします。</p>
遠山会長	<p>本日は、平成 27 年第 2 回の富津市都市計画審議会を開催いたしましたところ、委員の皆様方には、大変お忙しい中にもかかわらず、お集まり頂きまして、誠にありがとう</p>

<p>佐久間市長</p>	<p>ございます。本日の議題は、「建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置について」及び「市街化調整区域における土地利用方針（案）について」、「市街化調整区域における地区計画運用基準（案）について」でございます。</p> <p>ご審議の程よろしくお願い申し上げまして、簡単ではございますが、私のご挨拶とさせていただきます。</p> <p>始めに、佐久間市長より挨拶を賜りたいと存じます。</p> <p>はい、皆さんこんにちは。平成27年度第2回富津市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。</p> <p>委員の皆様におかれましては、大変ご多用の中ご出席を賜り誠にましてありがとうございます。</p> <p>また、日頃から市政各般に亘り特段のご支援ご協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。</p> <p>はじめに、昨年、11月6日に当審議会に諮問し、答申をいただきました富津都市計画の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」並びに「区域区分」、大佐和都市計画の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」につきまして、12月21日に千葉県都市計画審議会に付議され、原案のとおり承認されました。3月4日に千葉県知事から都市計画の決定告示がされましたので、ご報告申し上げます。</p> <p>さて、本日の議案につきましては、千葉県知事から富津市都市計画審議会に付議されました「建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設の位置について」と「市街化調整区域における土地利用方針（案）について」、「市街化調整区域における地区計画運用基準（案）について」でございます。</p> <p>委員の皆様ご承知のとおり市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域でございますが、市街化調整区域における土地</p>
--------------	--

<p>遠山会長</p>	<p>利用の適正化を通じて、地域の活性化を図るため、土地利用方針及び地区計画運用基準を定めることといたしました。</p> <p>これらの案につきまして、今月3月1日から15日まで縦覧に供したところではありますが、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>委員の皆様方の十分なお審議、ご答申を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>よろしくお願いいたします。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>ここで、佐久間市長は、他の公務のため退席いたします。</p> <p>(市長 退席)</p>
<p>事務局</p>	<p>続きまして、本日の説明員を事務局に紹介させます。</p> <p>千葉県県土整備部都市整備局建築指導課 山森副課長です。</p> <p>同じく建築指導課建築審査班杉本副主査です。</p> <p>同じく建築審査班久田技師です。</p> <p>富津市建設経済部長の釧持です。</p> <p>建設経済部次長の根本です。</p> <p>都市政策課長の宮崎です。</p> <p>都市政策課三ツ俣副主幹です。</p> <p>都市政策課主任技師の吉田です。</p> <p>都市政策課技師の山岸です。</p> <p>市民部環境保全課長の鶴岡です。</p> <p>環境保全課環境衛生係長の錦織です。</p> <p>私は事務局の都市政策課課長補佐の中山です。</p> <p>よろしくお願いいたします。</p>
<p>遠山会長</p>	<p>続きまして、会議録署名委員を選任いたします。</p>

	<p>私から。指名することとしてよろしいでしょうか。</p> <p>（「異議なし」と呼ぶものあり。）</p> <p>では、岩本朗委員、平野英男委員の2名を指名いたします。どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>それでは、これより議案審議に入ります。</p> <p>議案第1号 建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置についてを議題といたします。内容の説明を求めます。</p>
山森副課長	議長。
遠山会長	はい、山森副課長。
山森副課長	<p>私は、千葉県県土整備部都市整備局建築指導課の山森と申します。委員の皆様におかれましては、平素より千葉県の都市計画行政及び建築行政に、御尽力、御配慮を賜り厚く御礼申し上げます。去年は、富津市新富地区におきまして、(株)エスイーティーの一般廃棄物の設置許可について、ご審議いただきありがとうございます。</p> <p>議案の御説明の前に、どのような観点で審査しているかを御説明いたします。</p> <p>スクリーンをご覧ください。</p> <p>一般廃棄物処理施設に係る「建築基準法第51条の許可」と「廃棄物処理法第8条の許可」に関する主な審査事項を整理したものでございます。</p> <p>建築指導課が所管する建築基準法第51条の許可にあたっては、都市計画の観点で審査することとしております。</p> <p>一方、廃棄物指導課が所管する廃棄物処理法第8条につきましては法律及び規則で定める技術基準並びに生活環境保</p>

全の観点で、審査することとしております。

許可にあたりましては、建築指導課と廃棄物指導課の両課で事務の連携を図り、相互に確認した上で、同時期に処理することとしております。

では、議案について、ご説明いたします。

最初のページは付議書となっております。本日付議させて頂く案件は、建築基準法第51条ただし書きの規定による許可の案件でございます。一般廃棄物処理施設の計画に係るものでございます。

次の1ページ又はスクリーンをご覧ください。

処理施設の敷地の位置についてです。

一般廃棄物処理施設で、施設の設置者は、東港金属株式会社代表取締役福田隆でございます。

敷地の位置は、富津市新富に位置しています。計画地の敷地面積は約4万平方メートルで、工業地域となっております。

2ページ又はスクリーンをご覧ください。

計画概要でございます。

施設の種類は一般廃棄物処理施設です。

今回の計画は、既存の施設であり、既に平成20年にがれき破砕等を行う産業廃棄物処理施設として法51条の許可を取得しています。

現在、デジタルカメラや携帯電話などの小型家電について、有価物として受け入れて処分を行っております。

今後、資源市況の状況により、廃棄物として受け入れた場合、5t/日を超える為、一般廃棄物として法51条の許可が必要となってまいります。

今回の計画は、そのような状況に備えるためのものです。

なお、今回の計画に際して、施設については既存のものとは何ら変更はございません。

3ページ又はスクリーンをご覧ください。

「位置図」により説明いたします。

計画地は、JR内房線青堀駅から西へ約2キロメートルの位置にある、工業地域にあります。

計画地の周辺には、許可基準にある100m以内の範囲に、学校、病院等はなく、都市施設もございません。また、県及び市の都市計画構想との齟齬もございません。

4ページ又はスクリーンをご覧ください。

「計画図」により説明いたします。

主な搬入経路としては、幅員50メートルの木更津富津線及び幅員20メートルの市道となり、そこから計画地へと搬出入いたします。

申請地に面する道路においては通学路と重なっていません。

また、搬出入車両については、1日あたり最大360台と予想されており、発生交通量による主な搬出入経路に対する影響について支障ないと考えております。

こちらはスクリーンをご覧ください。

「付近建築物用途現況図」です。

計画地の周囲100m以内に学校や病院など環境に配慮を要する施設は、ありません。

紫色が工業施設となっています。付近に住宅等はありません。

次に、6ページの「配置図」又はスクリーンをご覧ください。

赤い矢印は搬入経路、青い矢印は搬出経路を示しています。

敷地内に搬入された小型家電等の一般廃棄物は、トラックスケールにて計量後、保管場所へ運び込まれ、電動自転車などサイズの大きなものは、まず1次破砕機にて破砕され、その後、2次破砕機にて破砕されます。デジタルカメラなど小

さなものは、直接、2次破砕機に投入されます。

なお、施設の操業時間は24時間となっています。

次に、敷地内の排水について説明いたします。

基本的に、処理に伴う排水はなく、粉じん発生防止のために散水をするのだけなので発生量が少量であり水質汚濁はありません。

また、事務所などから出る汚水、雑排水については、前面市道の公共下水管へ接続しています。

雨水については、前面市道の既設雨水管へ接続しています。

続きまして、7ページの「環境関係法令等との適合状況について」又はスクリーンをご覧ください。

環境対策について申し上げます。

周辺地域の生活環境に及ぼす影響についての調査報告として事業者から提出された、生活環境影響調査報告書より、環境に対する影響については支障がないことを確認しております。

本案件は、悪臭や有害な処理水などは発生しない施設であることから、法令の適用を受ける大気、騒音、振動に係る環境基準を遵守した計画となっています。

ここで、本施設における、大気汚染と騒音、振動の適合状況について説明を致します。

大気汚染防止法に基づく粉じん発生施設に該当しますが、発生防止のため、集塵機や散水栓を設置することで、対策をしています。

次に、騒音・振動について、敷地境界において予測値及び実測値については、それぞれの法及び富津市環境条例の規制値以下となっています。

最後に、本施設の計画につきましては、許可申請に当たり、富津市より、支障がない旨の意見を頂いております。

	<p>説明は以上でございます。</p> <p>よろしくご審議くださいますようお願いいたします。</p>
遠山会長	<p>説明が終わりました。御質疑ございますでしょうか。</p>
渡辺委員	<p>よろしいですか。</p>
遠山会長	<p>はい、渡辺委員。</p>
渡辺委員	<p>説明の中にあっただと思いますが、もう一度確認させて下さい。処理するもの、内容については、今までと変わらないということによろしいでしょうか。</p>
山森副課長	<p>はい、議長。</p>
遠山会長	<p>はい、山森副課長</p>
山森副課長	<p>先ほどの説明が分かり難く恐縮でございます。</p> <p>現在、この小型家電は、有価物として業者の方で入荷して再生原料として出荷しているところでございます。</p> <p>今回あえて許可を取るという理由は、この有価物として受け入れているものが、いわゆる市況が値下がりしてしまっただけで廃棄物として処理を請け負わなければいけない状況になった場合一般廃棄物の許可が必要となります。事業を中断しないようにするため、用心のため許可を取りたいということでございます。以上でございます。</p>
渡辺委員	<p>はい。</p>
遠山会長	<p>はい、渡辺委員。</p>

渡辺委員	そうすると処理する量自体は、基本的には今流通しているものと大差がないと考えてよろしいでしょうか。
山森副課長	議長。
遠山会長	はい、山森副課長。
山森副課長	処理量については、大きく変わる予定はないと聞いております。
遠山会長	他に質疑ございませんでしょうか。
	他にございますか。
在原委員	はい、議長。
遠山会長	はい、在原委員。
在原委員	大気汚染ということですが、スクラップを破砕する時に道路側の排気口が目に見えて汚いというか、鉄さびみたいなものが出ていると。一時は観光の方からあれを何とかならないかということでフェンスが出来ていますが、屋内からの排気をもっときれいにならないかと思いますが、散水とかできれいにさせていただくと助かりますが。
山森副課長	はい、議長。
遠山会長	はい、山森副課長。

山森副課長	<p>今回の施設の排気につきましては、一次破碎機は屋外でございいますが、二次破碎機は室内に設けられております。また、散水、排気については集じんを行ってという状況でございます。</p> <p>事業者から聞いている範囲では出来る限り対応しているという状況でございます。事業者には、なお一層そういったご意見があったことをお伝えするということでご了承いただきたいと思っております。</p>
遠山会長	よろしいですが。
在原委員	はい、お願いします。
遠山会長	<p>まちがいなく伝えていただきたいと思っております。</p> <p>他にございませんでしょうか。</p>
柴田委員	議長。
遠山会長	はい、柴田委員。
柴田委員	<p>資料の方に一日の処理能力がありますが、機械の能力ですからこれを超えて処理すること無いのかもしれませんが、受け入れに関してはこれを超えて受け入れることも可能かと思っておりますが、交通が一日300台程度ということで交通に影響が無いということでございましたが、受け入れとしては、どうなのでしょうか。</p>
山森副課長	はい、議長。
遠山会長	はい、山森副課長。

山森副課長	<p>機械の処理能力を超えての受け入れることについてのご指摘かと思いますが、敷地内のストック場の状況もあろうかと思いますが、長期に渡り受け入れるということは、無かろうかと思いますが。今回の施設は、24時間営業ということでございますので、その辺調整が可能かと思います。</p>
遠山会長	<p>よろしいでしょうか。</p>
柴田委員	<p>はい。</p>
遠山会長	<p>他に意見、質問ございませんでしょうか。 よろしいですか。 他にないようでございますので、採決いたします。 議案第1号 建築基準法第51条ただし書の規定による敷地の位置について、異議なしと答申することに、賛成の委員の挙手を求めます。</p> <p>(挙手全員)</p> <p>挙手全員であります。よって議案第1号は異議なしと答申することに決しました。</p> <p>ここで、議案第1号に係る説明員は退席しますので、暫時休憩いたします。</p> <p>よろしく願いいたします。</p> <p>(県職員、環境保全課職員退席)</p>
遠山会長	<p>会議を再開します。</p>

宮崎課長	<p>次に議案第2号 市街化調整区域における土地利用方針（案）についてを、議題といたします。</p> <p>内容の説明を求めます。</p> <p>はい、議長。</p>
遠山会長	<p>はい、宮崎課長。</p>
宮崎課長	<p>それでは、お手許の資料、市街化調整区域における土地利用方針（案）をご覧下さい。着座にて説明させていただきます。恐れ入りますが、一枚めくっていただきたいと思います。</p> <p>まず、今回の策定の目的といたしまして、全国的に人口減少や少子高齢化など社会情勢は大きく変化しており、都市機能が集約した都市づくりが課題となっております。</p> <p>市街化調整区域においても農業等の後継者不足による遊休地の増加や集落の衰退などが問題となっております。</p> <p>これらの課題に的確に対応し、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じて、地域の活性化を図るため市街化調整区域における土地利用方針及び、地区計画運用基準を定めることといたしました。</p> <p>土地利用方針及び地区計画運用基準の位置付けでございますが、都市計画決定案件ではなく、富津市都市計画マスタープランにおける土地利用の方針を補完するものであります。</p> <p>2ページをご覧ください。</p> <p>対象区域は、富津都市計画区域内の市街化調整区域となります。対象区域図の緑で着色された区域となります。なお、灰色は市街化区域となります。</p> <p>3ページをご覧ください</p> <p>市街化調整区域における土地利用方針の基本的な考え方</p>

でございますが、市街化調整区域は都市計画法7条において「市街化を抑制すべき区域」として位置づけられており、開発行為などは抑制されておりますが、市街化調整区域が有する遊休地の増加等課題の解決に向け、地域に即した適切な土地活用を許容していくことで秩序ある土地利用の誘導を図るものでございます。

次に4ページをご覧ください。

現状の問題点といたしまして、先ほどの策定の目的でもご説明いたしましたが、市街化調整区域において、集落地の少子高齢化、農業従事者の減少による耕作放棄地の増加、また山林や樹林地においても管理不足による荒廃地の増加などの問題をかかえております。

また、市街化調整区域の各地域における課題といたしまして、南部の飯野、西川、川名地区などの優良農地や山林、樹林地等の自然環境の保全、自然環境との共生。

また、既存集落の住環境の維持・向上。

市街地縁辺部の住宅立地等のスプロールの防止。

青木の商業地や大堀の住宅地に隣接した市街地縁辺部の立地利便性を活かした適切な施設立地の規制・誘導。

富津公園等の海岸部における観光・レクリエーション資源としての自然環境、景観の有効利用などが課題となっております。

次に5ページをご覧ください。

対象区域全域における土地利用方針でございますが、昨年の11月6日に開催いたしました平成27年度第1回富津市都市計画審議会にて、諮問・答申をいただき、先ほど市長からもご報告がございましたが、先の3月4日付けにて告示されました、「富津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に掲げている都市づくりの基本方針をふまえ、各地域の課題を解決すべく、土地利用の方針を、5つのゾーン

- ・複合機能誘導ゾーン
- ・住環境整備誘導ゾーン
- ・自然環境共生ゾーン
- ・自然環境保全ゾーン
- ・行政機能ゾーンの5つに設定をいたしました。

つぎに9ページA3の土地利用方針図及び本日お配りした「ゾーン別土地利用方針」をご覧ください。

この5つのゾーンには、それぞれに土地利用の方針を定めており、市街化調整区域として引き続き保全を図る自然環境保全ゾーンを除いた4つのゾーンにつきましては、この方針に準じた地区計画を策定することにより、土地利用の誘導を図ることが可能となります。

肌色で着色している青木地区の商業機能集積地に隣接する区域を複合機能誘導ゾーンとし、一定規模の計画的な開発が地域振興などに寄与することから住宅や商業施設、観光施設などの立地を可能とする地区計画を定めることにより、持続可能な地域振興を図って参ります。

なお、現在、高速バスターミナルを含む（仮称）ふつつターミナルアンドショップの民間開発を計画している箇所があります。

次に、黄色に着色された都市計画道路川岸富津公園線より北側の箇所を住環境整備誘導ゾーンといたします。

この区域は市街化区域に囲まれており、今後住宅地としての需要も見込まれるため、住宅の立地を適切に誘導し周辺環境と調和した土地利用を可能とするゾーンとしました。

次に緑色に着色された網掛けがされていない箇所を自然環境共生ゾーンとし、既存集落の形態を活かしつつ自然・田園環境と調和した環境保全に努め、地区計画制度の活用により生活道路の整備や、生活利便施設等の立地を可能とする地区としております。

	<p>次に緑色に着色された網掛けの箇所が自然環境保全ゾーンとし、国定公園や農業振興地域の農地に指定された箇所であり今後も市街化調整区域として保全を図る箇所としております。</p> <p>次に紫色に着色された庁舎、消防防災センター、郵便局及び複合施設予定地につきましては行政機能ゾーンと位置づけました。</p> <p>以上が市街化調整区域における土地利用方針案でございます。</p> <p>ご審議の程よろしくお願い申し上げます。</p>
遠山会長	<p>説明が終わりました。</p> <p>質疑ございますでしょうか。</p>
藤川委員	<p>議長。</p>
遠山会長	<p>はい、藤川委員。</p>
藤川委員	<p>この調整区域をある程度方向性を定めて区切っているということでございますが、詳細図ではある程度線は決まっているのでしょうか。</p>
吉田主任技師	<p>はい、議長。</p>
遠山会長	<p>はい、吉田さん。</p>
吉田主任技師	<p>まず、各ゾーンについて、明確に区切られているかというご質問でございますが、まず、自然環境保全ゾーンにつきましては、農振農用地とか他の計画で明確に区切っているところでございます。</p>

	<p>複合機能誘導ゾーンと住環境整備誘導ゾーンの仕切につきましては、土地利用の状況から各ゾーンの仕切りを考えております。</p>
宮崎課長	議長。
遠山会長	はい、宮崎課長。
宮崎課長	<p>補足させていただきます。</p> <p>委員気にしていらっしゃるのは、この複合機能誘導ゾーンと住環境整備誘導ゾーンの位置取りだと思いますが、これにつきましては、現在、県の都市計画課と協議を進めた中で公共施設バスターミナル。これにプラスアルファ住宅を含めるかどうか協議をしております。たぶん住宅を除かれるかと思いますが、大まかの線は引いておりますが、今後この線はずれてくる可能性があるかと思っております。以上です。</p>
遠山会長	よろしいですか。
藤川委員	はい。
遠山会長	他に質疑ございませんでしょうか。
柴田委員	はい、議長。
遠山会長	はい、柴田委員。
柴田委員	<p>過疎が見込まれる地域で、都市計画が足かせになってはいけないと思いますので、趣旨としては素晴らしいと思っておりますが、ちょっと教えて頂きたいのですが、線引きの見直</p>

	しとこの土地利用の見直しと違いはどこでしょうか。
釧持部長	はい、議長。
遠山会長	はい、釧持部長。
釧持部長	<p>線引きですと、一般的に言って人口増加、宅地利用が見込まれる。ここを市街化に編入しましょうよとなります。ところが今、右肩下がりで人口が減少していますので、民間の活力を有効活用するシステムを取り入れようとするものでございます。</p> <p>人口動態の増の母体ではなくて、何らかの開発行為を許可して、その計画が地区計画の内容に沿ったものであれば、許可して行こうという手法でございます。</p> <p>大きな違いは、人口動態の増ではなくて民間開発を誘導しようというものです。</p>
遠山会長	他にございませんでしょうか。
藤川委員	はい、議長。
遠山会長	はい、藤川委員。
藤川委員	同じような内容が、成田市にもあったのですが、県内同じような取組での富津市という理解でよろしいでしょうか。
釧持部長	はい、議長。
遠山会長	はい、釧持部長。

<p>釧持部長</p>	<p>今年に入ってから、県の都市計画課さんと話をしておりますが、他県では、このような事例はありますが、県内では、成田市、富里市、木更津市が策定しております。</p>
<p>藤川委員</p>	<p>はい、ありがとうございます。</p>
<p>岩本委員</p>	<p>はい、議長。</p>
<p>遠山会長</p>	<p>はい、岩本委員。</p>
<p>岩本委員</p>	<p>ただ今の説明では、ゾーンを作って民間開発をしやすくするというございですが。民間がターミナルアンドショップの概要が見えていないのですが、これが、収益が上がるような形でそこにいていただけるのかということですが、そのようなものなのか概要的なものが少しでもお話頂けるのであれば教えて頂きたい。</p>
<p>宮崎課長</p>	<p>はい、議長。</p>
<p>遠山会長</p>	<p>はい、宮崎課長。</p>
<p>宮崎課長</p>	<p>はい、確かに具体的にどこがやって、どのようにということは議会の中でもお話をさせて頂いておりません。</p> <p>今回、この都計審でこれを可決させて頂ければこの3月中に告示をさせていただきます。</p> <p>具体的な計画について、今度県の都市計画と詰めていきます。道路の計画もそうですし、バスもそうですし、いろいろな計画を詰めて行かなければならない状況です。</p> <p>その中で先走った情報が出てしまうと好ましくない。と申しますかこれでやりますよという計画がまだ定まっていな</p>

	<p>い状況でございます。</p> <p>先ほどお話をさせていただいた複合機能誘導ゾーンをどこまでするのかという協議も決まっております。</p> <p>ターミナルアンドショップのターミナル部分について管理をどこがするのかということも決まっております。</p> <p>これは、最終的には市が管理しなければならない公共施設になるかと思えます。民間に任せておいてやめちゃったというような施設では無いと思えますので。まだ、皆さんに内容をお知らせできる状況にないということでございます。</p> <p>地権者さんと事業者さんの概ねの了解は得られておりますが、計画としてプラン的なものはありますが、絵にはなっていないということでご理解頂きたいと思えます。</p>
平野委員	はい、議長。
遠山会長	はい、平野委員。
平野委員	<p>今、課長の答弁の中で公共施設という言葉があったかと思いますが、自分の理解、我々の理解では、あくまでも民間が開発して市の所有、公共施設ではないという認識ですが。</p>
宮崎課長	はい、議長。
遠山会長	はい、宮崎課長。
宮崎課長	<p>作って頂くのは民間に全て作って頂くことになります。バスターミナルそのものについては、作ってもらったものを市は管理して行く立場だと思えますので、事業者との調整も含めて、そこは行政の方がやって行く仕事なのかなと思えます。</p>

渡辺委員	はい、議長。
遠山会長	はい、渡辺委員。
渡辺委員	管理の形態は、まだ煮詰まっていないということですか。
宮崎課長	はい、議長。
遠山会長	はい、宮崎課長。
宮崎課長	今後、高速バスの事業者と協議した中で、ここに休憩所を作るのかという話も出来ていませんので、今後協議をして行くことになろうかと思えます。
渡辺委員	はい、議長。
遠山会長	はい、渡辺委員。
渡辺委員	それに対する行政側の方針は決まっていますか。 管理を受けて行かざると得ないと思っているのか。 例えば、公共施設の再配置構想の中でも新しい箱物は建てないという方針が基本的に出ていますが、その辺どのように調整して行くのか。
遠山会長	はい、宮崎課長。
宮崎課長	今後管理して行くというのは市がやっていくことだと思っております。箱物というお話がありましたが、箱物を作るかどうかの協議もまだ、事業者としておりません。

渡辺委員	<p>要望ですが、ターミナルアンドショップに対する方針、ガイドラインを早めに決めて頂いて、それをしかるべき機関で検討するというのが必要だと思います。</p> <p>固まってしまって、身動きが取れなくなってから認めてくれというのは、中々プロセスに課題を抱えてしまうことになるので、出来るだけ情報を公開して頂いて皆の周知の中で理解できるような進め方をして頂きたいと思います。</p>
宮崎課長	はい、議長。
遠山会長	はい、宮崎課長。
宮崎課長	<p>この都計審、告示、この3月ですので今月乃至来月の頭に庁内の関係する部署、都市政策課、建設課、管理課、農林水産課、商工観光課、企画課、下水道組合、水道、これらの課長、係長で検討委員会を立ち上げようと思っております。</p> <p>そこで話し合っただけのことについては、周知して参りたいと考えております。</p>
渡辺委員	<p>この類のものは、維持管理費が掛かりますので、その中で収益が出る仕組みがないと民間ではやっていけない。民間でやっていけないものを行政が引き受けようとする大きな資金負担、固定費が掛かってくることになると。民間の力を活用して行くのであれば、民間で儲ける仕組みを考えて行かないと長続きしないと思いますのでそれを考慮して計画策定に当たって頂ければと思います。</p>
在原委員	はい、議長。

遠山会長	はい、在原委員。
在原委員	<p>今聞いておりますと、箱物とか出ていますが、私ども商工会といたしましては、昨年の総会の時に道の駅を作るのだと、まずは声を上げましょうと。もう1年経ちますが、あと2年のうちに作りたいのですが、もし出来るのであれば、パークアンドショップというようなところに相乗りとか。そのような話が出てきそうなのですが、そのようなことは可能なのでしょうか。</p>
宮崎課長	はい、議長。
遠山会長	はい、宮崎課長。
宮崎課長	<p>このターミナルアンドショップの中には、例えば農協さん、漁協さん、商工会さんが直売ができるような施設も備えた中だと。これは県の都市計画課からも言われております。地域振興とか、地域の活性化には、そういった施設も必要ですよとお話がございますので、その辺は今後お力添えを頂いた中で一緒に進めて参りたいと思いますので、よろしく願いいたします。</p>
遠山会長	<p>他にございませんでしょうか。</p> <p>他にないようでございますので、採決いたします。</p> <p>議案第2号 市街化調整区域における土地利用方針（案）について、原案どおり異議なしと答申することに、賛成の委員の挙手を求めます。</p> <p>（挙手全員）</p>

	<p>挙手全員であります。よって議案第2号は異議なしと答申することに決しました。</p> <p>次に議案第3号 市街化調整区域における地区計画運用基準（案）についてを、議題といたします。</p> <p>内容の説明を求めます。</p>
宮崎課長	はい、議長。
遠山会長	はい、宮崎課長。
宮崎課長	<p>それでは、議案第3号についてご説明させていただきます。</p> <p>お手許の資料市街化調整区域における地区計画運用基準（案）をご覧ください。恐れ入りますが、1ページめくって頂いて、1ページをご覧ください。</p> <p>運用基準策定の趣旨といたしまして、平成18年の都市計画法の改正により、市街化調整区域における大規模な開発許可基準が廃止となり、地区計画の内容に適したものに限り、開発許可が行われることとなりました。また、平成23年に千葉県が市街化調整区域における地区計画の協議又は判断基準として「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を策定しています。</p> <p>市では、市街化調整区域の集落の活力低下防止及び地域の活性化を推進するために、先ほど審議して頂いた土地利用方針に加え、地区計画制度を適切に運用するために「市街化調整区域における地区計画運用基準」を定めようとするものであります。</p> <p>次に2ページをご覧ください。</p> <p>市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方といたしまして、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整</p>

区域の基本理念、性格を変えるものではなく・地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域において計画的な市街化を図る上で支障がないこと・不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があること・市街化区域において行われなかったことについて相当の理由があること、以上の要件を満たすものとします。

次に地区計画の区域の形状、規模として、一ないし二の建築敷地からなる小規模なものではなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域として設けるものとしたします。

次に、地区計画の目標として、市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を地区計画の目標として明らかに示すこととしたします。

次に4ページをご覧ください。

地区計画を定めることが出来ない地域としまして、農業振興地域の農用地や、その他の法令により指定されている区域については地区計画を定めることを規制し、該当する地域においては土地利用方針における自然環境保全ゾーンとして位置付けております。

次に5ページをご覧ください。

土地利用方針で定めた5つのゾーンのうち、自然環境保全ゾーンを除く4つのゾーンについて、それぞれに地区計画の類型、運用基準を定めております。

次に12ページ、運用基準の一覧表をご覧ください。

はじめに①の複合機能誘導型ですが、これは土地利用方針で位置付けた複合機能誘導ゾーンに該当し、一定規模の計画的な開発により住宅や商業施設、観光施設など地域振興などに寄与するものの誘導を図ることを目的とし、地区計画の規

模はおおむね5ha以上、用途の制限は近隣商業地域相当とし、容積率及び建ぺい率については、現在千葉県が白地地域建築形態規制として当該地に指定してある容積率200%以下、建ぺい率70%以下という規制を準用いたします。

次に②の住環境整備型ですが、これは土地利用方針の住環境整備誘導ゾーンに該当し、良好な住環境を確保することが可能であることから住宅の立地を適切に誘導し周辺環境と調和した土地利用を目的とし、地区計画の規模は0.5ha以上とし、用途の制限は第二種低層住居専用地域相当、容積率及び建ぺい率については、隣接する市街化区域に準用し、容積率200%以下、建ぺい率60%以下、敷地面積の最低限度は青木地区計画の165㎡以上を準用することとします。

次に③環境共生型でございますが、これは土地利用方針で位置付けた自然環境共生ゾーンに該当し、自然環境と調和し、地域振興に寄与する施設、生活利便施設の誘導により地域コミュニティの維持を目的とし、地区計画の規模は0.5ha以上、1ha以下、用途の制限は生活利便施設、これは日用品販売店等でございます。の立地を可能とする第二種低層住居専用地域相当とし、容積率、建ぺい率及び高さの最高限度については、市街化調整区域における千葉県開発許可制度に準じて容積率100%以下、建ぺい率50%以下、高さ最高制限を10mとします。

次に④公共公益施設型ですが、これは土地利用方針の行政機能ゾーンに該当し、市民の利便性に配慮しながら行政機能（公共公益機能）の維持・向上を目的とし、誘導する土地利用（複合施設等）に応じて地区計画を定めることといたします。

最後に、10ページをご覧ください。

平成14年の都市計画法の改正により都市計画提案制度

遠山会長

が創設されました。

これは、住民自ら都市計画の決定や変更の提案を行うことが出来る制度となっております。

このため、地区計画運用基準が、住民が作成する地区計画の基準としてまた、提案を受けた地区計画の必要性を判断する基準としてもこれを用いることが出来ます。

以上が市街化調整区域における地区計画運用基準でございます。

ご審議の程よろしくお願い申し上げます。

説明が終わりました。

ご質疑ございますでしょうか。

質疑ございますか。

無いようでございますので、採決いたします。

議案第3号 市街化調整区域における地区計画運用基準(案)について、原案どおり異議なしと答申することに、賛成の委員の挙手を求めます。

(挙手全員)

挙手全員であります。よって議案第3号は異議なしと答申することに決しました。

議案第1号から議案第3号までの答申書につきましては、事務局に作成させ、私が確認するということにしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶものあり。)

事務局 遠山会長	<p>ありがとうございます。 そのようにさせていただきます。 それでは、慎重なる審議、誠にありがとうございました。 以上で、本日の議題は終了いたしました。 何か事務局でございますか。</p> <p>特にございません。</p> <p>他にございますか。 特にないようですので、以上を持ちまして、平成27年度 第2回富津市都市計画審議会を終了いたします。 長時間にわたりありがとうございました。</p> <p>閉会 平成28年3月22日 午後2時32分</p> <p>上記会議の顛末を録し、事実と相違ないことを証するため にここに署名する。</p> <p>議事録署名人</p> <p>議事録署名人</p>
-----------------	--