

山武市都市計画審議会議事録

日 時	平成25年2月18日(月) 時刻：13:27～14:00	場 所	山武市役所第5・6会議室
事務局	<p>1. 開会 2. あいさつ 3. 会長あいさつ 4. 議事</p> <p>(1) さんむ都市計画地区計画の決定について(付議) 「議事 さんむ都市計画地区計画の決定について」説明させていただきます。</p> <p>さんむ都市計画地区計画「松尾工業団地地区 地区計画」につきましては、山武市が決定する案件となっております。</p> <p>本日は、お手元のさんむ都市計画地区計画について(付議)となっている付議書に沿いながら、パワーポイントで説明をさせていただきます。スクリーンをご覧ください。</p> <p>前回、平成24年11月21日の都市計画審議会では、「地区計画とはどのようなものか。」「松尾工業団地の地区計画について」説明をさせていただきます、その後、都市計画法に基づく手続きを進めてまいりました。</p> <p>付議書について説明させていただきます。</p> <p>表紙は山武市長から都市計画審議会への付議書となります。</p> <p>1ページ目は計画書となっております。</p> <p>名称、位置、面積、地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備方針が記されております。</p> <p>2ページ目、3ページ目は地区整備計画となっております。</p> <p>地区計画を実現させるための具体の制限が記されております。</p> <p>4ページ目は理由書となっております。</p> <p>都市計画決定する理由となっております。</p> <p>5ページ目は位置図</p> <p>6ページ目は計画図となっております。</p> <p>松尾工業団地の位置につきましては、国道126号から主要地方道松尾蓮沼線を海岸に向かいまして赤丸のところとなっております。</p> <p>ただいま示しました赤枠が地区計画のエリアとなっております。</p> <p>名称につきましては、「松尾工業団地地区 地区計画」、面積につきましては、約20.8haとなっております。</p> <p>1ページ目の計画書の説明をさせていただきます。</p> <p>名称、面積につきましてはただいま説明をさせていただきました。</p> <p>位置につきましては、地区計画区域内の大字、小字が記してございます。</p>		

区域の整備、開発及び保全の方針につきまして、地区計画の目標、土地利用の方針、建築等の整備方針が記されております。

地区計画の目標としまして、工業団地の適性な土地利用、周辺環境と調和した工業団地の形成を目標としております。

土地利用の方針としまして、産業活動の維持及び増進を図るため、建築物等の用途の混在の防止、住環境と自然環境に配慮した土地利用を図るとしてあります。

建築等の整備方針としまして、良好な操業環境の創出、維持を図るため、建築物等の用途の制限等を行うこととしてあります。

まちづくりを行う手法といたしまして、2 ページ目に、建築物等の用途の制限を行うものとしてあります。

地区計画区域内の建物用途の混在を防ぐため、建築できる建物は工場を主とした、工場、事務所、倉庫、工場内店舗等としてあります。

住宅、店舗等、ほとんどのものが建築できないものとなっております。

二つ目としまして、建築物の敷地面積の最低限度を設けることとしてあります。

建築物の敷地面積の最低限度 1,000 m²につきましては、既存の工業団地に入っている企業は、敷地面積 1,000 m²以上ありますので問題ありません。

今後、企業が入ってきた時のために備えるものです。

3つ目としまして、壁面位置の制限を行うこととしてあります。

壁面位置の制限を行う場所としまして工業団地内の幹線道路を一号壁面線と表示してございます。

建築物等の壁、それに代わる柱は、道路境界から 2 m 以上離れていただくものとなっております。

4 つ目としまして、建築物等の形態又は意匠の制限を行うものとしてあります。

景観に配慮した工業団地とするために、建築物等の壁、柱については、赤、黒、黄色といった原色を避けることとしてあります。

屋外広告物、看板を屋上及び屋根面には設置しない。

看板を設置する場合は自家用のものに限ることとしてあります。

5 つ目としまして、かき又はさくの構造の制限を行うこととしてあります。

こちらにつきましては、生垣、透視可能なフェンスとするものでございます。

高さは地盤面から 2 m 以下とし、基礎の高さは 80 cm 以下となっております。

4 ページ目の理由書につきましては、都市計画の決定の理由書となっております。

概要といたしましては、松尾工業団地内事業者で構成されている松工

	<p>会からの地区計画の要望と、山武市マスタープランでは、松尾工業団地について、工業団地として適正な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境の維持・向上を目指すこととしています。</p> <p>今回の地区計画はそれを実現するための計画であることから、地区計画を決定するものです。</p> <p>案の縦覧結果を報告させていただきます。</p> <p>平成25年1月9日から1月23日まで案の縦覧を行いました。</p> <p>縦覧者は2名でした。</p> <p>また、意見書の提出はありませんでした。</p> <p>以上で説明を終わらせていただきます。</p> <p>ただいま、事務局の説明が終わりましたが、本件について、ご意見、ご質問はございませんか。</p>
<p>議 長 委 員</p>	<p>ただいま説明のありました2ページ目建築物等の用途の制限について、以下のものは建築してはならないというような、限定的に記載されているものように思います。</p> <p>7番、13番、14番、18番のような有る程度その中に入るとというような表現ですけれども、ここに記載されていないものは建ててよいのかというようにとれます、例えば21番に地区計画区域内において支障になるものというような表現をもう一つ設けてもよいのではと思いますがいかがでしょうか。</p> <p>例えば、火葬場、変電所とか建物種類はたくさんあると思いますので、ここで21番その他のような概括的な表現はどうでしょうか。</p>
<p>議 長 事務局</p>	<p>「類するもの」、用途地域等内の建築物の制限で行っている表現だと思いますが事務局どうでしょうか。</p> <p>用途地域等の建築物の制限にならって表現を行っているものです。</p> <p>ここの記載の方法といたしましては、工業地域、工業専用地域の記載例にならって記載をさせていただいているもので、工業地域に建築出来ないものが列記されているものです。</p> <p>「類するもの」の他ここに記載のない、「火葬場」につきましては、ここに列記する以前の都市計画法で、制限をできることになってございます。</p> <p>ここに記載をさせていただくことによって工業地域でしか建てられないものに、法律的に整理できている状況でございます。</p> <p>あえて「その他」という表現をさせていただいていなというものでございます。</p>
<p>議 長 事務局</p>	<p>用途地域等内の建築物の制限にならってということであれば「類すること」は何だということであれば、法律でしっかり書かれているわけです、その辺の表現を「その他」とした場合とするよりも、用途地域等内の建築物の制限に準じるものという理解でよろしいでしょうか。</p> <p>はい、建築基準法から標記をさせていただいているものでございます。</p>

<p>委員</p> <p>議長</p>	<p>「類するもの」は、建築基準法上表現からもってきているものです。建築基準法の中から引用しているということであれば、地区整備計画を進める中で支障がないものとの感触を得ましたので、このままで差し支えないと思います。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>この他、何かご質問ございますでしょうか。</p> <p>では、お諮りしたいと思います。</p> <p>議事「さんむ都市計画地区計画の決定」につきまして、原案のとおり可決してよろしいか、賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。</p> <p>全員賛成ということなので、可決いたします。</p> <p>これをもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。</p>
<p>議長事務局</p>	<p>5. その他</p> <p>①「松尾工業団地地区 地区計画」のスケジュールについて</p> <p>②景観計画について</p> <p>③成東駅南口駅前広場等の整備について</p> <p>「その他」について事務局より説明をお願いします。</p> <p>はい、松尾工業団地地区地区計画のスケジュールについて説明させていただきます。</p> <p>本日2月18日の都市計画審議会において、可決されましたので、これから千葉県へ本協議の手続きに入ります。</p> <p>3月に千葉県より回答を得た後、都市計画決定の予定でございます。</p> <p>以上でございます。</p> <p>報告事項といたしまして、「景観計画」と「成東駅南口駅前広場等の整備」の状況についてご説明をさせていただきます。</p> <p>山武市における景観の取り組み状況でございます。</p> <p>現在までの取り組み状況でございますが、平成17年6月に景観法全面施行がされております。</p> <p>山武市都市計画マスタープランを平成21年度に策定してございます。</p> <p>この中で、「景観法の活用による景観づくりを進める」と明記をさせていただいております。</p> <p>平成22年の景観セミナー、景観まちづくりフォーラムを開催させていただき、平成23年の5月に景観行政団体に移行させていただいております。</p> <p>景観行政団体ですが、良好な景観形成の主体となる、逆に言うと景観計画を策定する必要があるということになってございます。</p> <p>現在、景観計画を策定している状況でございます。</p> <p>景観計画を策定する目的でございますが、「山武市の個性を感じることでできる景観を、後世の人々に引継ぎ、地域の魅力を高める景観づくりを推進する。」として、「守る」、「創る」、「つなぐ」景観というフレーズ</p>

の基に平成 22 年景観計画を進めるということになってございます。

景観計画で何ができるのかということですが、「建築物等のデザイン」、「色彩」の基準を定めることができる、いま松尾工業団地で出ささせていただきましたことが、市全域で行うことができることでございます。

届出、勧告を基本としたゆるやかな規制誘導を行うことができます。

逆にきつくすることもできるというものでございます。

今後、市としてどこまでやっていくかにつきましては、今後、様々な協議、調整をさせていただきながら進めていきたいというものでございます。

地域の景観づくりの核となるような建造物や樹木がある場合、景観重要建造物・樹木に指定し、維持保全を図ることができます。

また、屋外広告物、いわゆる看板です、これにつきましても制限を定めることができるというもになってございます。

山武市景観計画の方向性でございますが、行政からの計画ではなく、市民が主体ということで進めたい、骨格部分は行政かもしれませんが、細部につきましては山武市民に決めていただくことはできないかなと考えております。

計画策定が目的ではなく、如何に運用して行くかに重点をおいて行きたいと思っております。

今後の取り組みでございますが、平成 24 年度から 3 カ年で景観計画を策定していきたいと考えております。

最終的な目的としましては、山武市景観計画の策定、景観条例の制定、景観計画の運用指針ということで進めて行きたいと考えております。

今年度につきましては、景観ワイワイ広場を 2 回開催させていただいております。

一度目は会議室で山武市の「好きな景観」、「何とかしたい景観」について考えてみようということで、机上で会議をさせていただいております。

このときに一般の市民の方から公募をいただいて、その中で「どういう景観がいいか、ちょっと直したい景観はどういうところにあるか」について話し合いをさせていただきました。

第 2 回の景観ワイワイ広場につきましては、2 月 3 日に市内の景観めぐりということでバスを使いまして、旧山武町から、成東、松尾、蓮沼を回って主だった景観を見てまいりました。

バスの定員の関係もありましたが、参加者 30 名程度で、今まで住んでいながら見たことがない景観があったと、いい意味での景観と、悪い意味での景観を見ていただいたというところでございます。

一方では、第 2 回さんむの魅力フォトコンテストを開催させていただきました。

これにつきましても、一時審査がおわりまして、本日から二次審査となっております。

一般市民の方から投票をいただきまして、「みんなに伝えたいさんむの景観資源」といたしまして、ただいま玄関に掲示してございます。

このようなものを通じまして、市民の皆さんに意識していただきたい、どうしていくかということを行っていきたい。

一方では、行政といたしまして、景観に関する基礎調査、景観の主要事業の把握、整理、特性の分析、課題の整理を行っております。

また、景観検討委員会を策定しまして、一般の市民の方だけではなく、第三者の方に入らせていただいて景観計画を作っていきたいと考えております。

つづきまして、駅前整備状況でございます。

駅前につきましては、平成24年3月30日に都市計画決定をさせていただいております。

これにつきまして測量が進んでいるところでございます。

測量といいましてもいくつかございますが、明日から用地測量ということで、各地権者の敷地を確定させていただき作業を明日から3日間で行うことになっております。

駅前広場、駅前線につきまして、県と一体となりまして事業を進めており、明日から3日間で用地測量、用地境界の確定を行っていききたいと考えております。

一方では航空写真からの図面をおこしたもので、若干のずれもありましたが、地形測量が終わりまして、それに基づいた設計の修正を行っているところでございます。

山武署、交通規制課の方にもご相談させていただきまして、交通の細かい規制のお話もさせていただいているところでございます。

目途としましては年度末となりますが、駅前広場の図面を確定いたしまして、住民の方に最終的な設計書、設計図ということで説明会を開かせていただきたいと考えております。

来年度以降、用地買収を本格的やらせていただきまして、26年度後半くらいから、駅前広場につきましては、工事に入っていきたい。

今まで説明させていただいたスケジュール通りに進んでいるところでございます。

説明は以上でございます。

これをもちましてすべて終了となります。
ありがとうございました。

以上

議長