

会 議 録

会 議 名	令和6年度第3回野田市都市計画審議会
議題及び議題 毎の公開又は 非公開の別	議案第1号 野田都市計画上三ヶ尾地区地区計画の決定について (付議) (公開) 議案第2号 野田都市計画生産緑地地区の変更について (付議) (公開) 報告第1号 野田都市計画用途地域の変更について (報告) (公開) 報告第2号 野田都市計画山崎梅台地区地区計画の決定について (報告) (公開)
日 時	令和6年11月20日 (水) 午後2時から午後3時まで
場 所	野田市役所低層棟4階委員会室
出席委員氏名	岩岡 竜夫、遠藤 博一、齊藤 和夫、木村 欽一、栗原 基 起、小林 裕子、中村 裕介、濱田 勇次、古矢 千晴、星野 幸治、吉岡 祥恵
欠席委員氏名	寺部 慎太郎、小俣 悦子、小池 聖彦、西山 昌克、飯塚 健 太
事 務 局 等	鈴木 有 (市長)、今村 繁 (副市長)、川路 隆之 (建設局 長)、高橋 康仁 (都市部長)、内山 忠則 (都市部次長 (兼) 愛宕駅周辺地区市街地整備事務所長)、成田 守良 (管理課 長)、戸邊 昌代 (課税課長)、中山 高裕 (都市部参事 (兼) 都市整備課長)、小沼 綾子 (都市整備課長補佐)、芝田 修一 (都市整備課都市整備係長)、浅野 開作 (都市整備課主任主 査)、小林 司幸 (都市整備課主任主事)、金子 正道 (都市計 画課長)、服部 薫 (都市部主幹 (兼) 都市計画課長補佐)、塚 越 貴浩 (都市計画課副主幹 (兼) 計画係長)、中村 剛志 (都 市計画課副主幹 (兼) 開発指導係長)、井上 航 (都市計画課主任

	主事)、木村 彰吾(都市計画課主事補)
傍 聴 者	6 名
議 事	
議事の概要は次のとおりである。 都市計画課長 11月20日午後2時開会を宣言した。本会議の開催に当たり寺部委員、小俣委員、小池委員、西山委員、飯塚委員が欠席する旨を報告した。 今回の審議会は委員の半数以上が出席しているので、会議が成立することを伝えた。 会議録作成のため、会議の録音をする旨を報告した。 会議は原則公開としており、本会議の傍聴希望者が6名おり傍聴を許可する旨を報告した。 市長に挨拶を求めた。 市長(鈴木) 出席に対するお礼を述べた。今回の審議会では、野田都市計画上三ヶ尾地区地区計画及び野田都市計画生産緑地地区の変更に関する付議案件の審議をお願いしたい旨を述べた。また、野田都市計画用途地域の変更及び野田都市計画山崎梅台地区地区計画の決定について報告する旨を述べた。 都市計画課長 以後の進行を会長にお願いする旨を述べた。 会長(岩岡) 議案第1号 野田都市計画上三ヶ尾地区地区計画の決定について、事務局からの説明を求めた。 都市計画課長補佐 議案第1号 野田都市計画上三ヶ尾地区地区計画の決定について説明した。 会長(岩岡) 議案第1号について質疑に入り、発言を求めた。 委員(濱田) 前回の報告から、近隣住民からの反対意見や要望があったか質問した。 都市計画課長補佐 意見等はなかった旨を述べた。 委員(濱田) 希少植物の詳細について質問した。 都市計画課長 開発の計画に当たり、事業者が千葉県自然保護課と協議したところ、動物については調査の対象外だが、植物については実施するよう指導があ	

った。現地調査をしたところ、ムサシアブミ、ギンランやキンランなど、9種の希少種があるという結果が出た旨を述べた。

また、希少種の移植について、どのような場所でどの時期に植え替えればよいかなど、専門的知識を要するので、今後、専門家の助言を基に、事業者に指導してまいりたい旨を述べた。

委員（栗原） 前回の報告において、生物多様性の戦略に基づきどのような方策を取っていくのかを担当課と協議すると述べていたが、その後、何か進展があったか質問した。

都市計画課長 今回の計画では、浸水対策をメインとした排水路の改修を行う予定のため、多自然川づくりの考え方による自然護岸は難しい部分があるが、遊水池等で自然のりを生かした構造を実施していくよう、事業者に指導してまいりたい旨を述べた。

委員（吉岡） 当該地の児童、生徒の通学路の調査状況について質問した。

都市計画課長 当該地は福田第二小学校及び福田中学校の学校区であり、令和4年度に行った現況調査によると、児童5人、生徒5人が国道16号の歩道付近を含めて通学路として利用している旨を報告した。

児童、生徒は年度ごとに入れ替わるので、学校等と協議し、工事期間中や倉庫の完成後はどこを通学路とすべきかを、実態を捉えながら決定し、通学の安全を確保してまいりたい旨を述べた。

委員（栗原） 前回報告していた景観条例（案）の中の一定規模の建築行為を行う場合の届出は、今回の計画では、どの時期に行われるものなのか質問した。

都市計画課長 景観条例は現在策定作業中で、施行され次第、協議をしていきたいと考えている旨を述べた。

順調なスケジュールで進むと、建築行為が行われる頃には条例が施行されているので、協議が行えるだろうと述べた。

会長（岩岡） その他質疑を求めた。

<質疑の声なし>

会長（岩岡） 質問がないことを確認の上質疑を終了し、討論に入り意見を求めた。

<意見なしの声あり>

会長（岩岡） 意見がないことを確認の上討論を終了し、採決に入り異議がないか尋ねた。

<異議なしの声あり>

会長（岩岡） 異議がないので原案のとおり決定すると答申する旨を述べた。

議案第2号 野田都市計画生産緑地地区の変更について、事務局からの説明を求めた。

都市計画課計画係長 議案第2号 野田都市計画生産緑地地区の変更について説明した。

会長（岩岡） 議案第2号について質疑に入り、発言を求めた。

<質疑の声なし>

会長（岩岡） 質問がないことを確認の上質疑を終了し、討論に入り意見を求めた。

<意見なしの声あり>

会長（岩岡） 意見がないことを確認の上討論を終了し、採決に入り異議がないか尋ねた。

<異議なしの声あり>

会長（岩岡） 異議がないので原案のとおり決定すると答申する旨を述べ、本日の付議案件2件の採決が終了したので、答申書を作成するため、暫時休憩する旨を述べた。

<休憩>

会長（岩岡） 審議を再開し、議案第1号及び議案第2号について、原案のとおり可決すると答申する旨を述べた。

<答申書を手交>

市長（鈴木） 慎重に審議していただき、答申を頂いたことに対し、謝辞を述べた。

会長（岩岡） 報告第1号 野田都市計画用途地域の変更及び報告第2号 野田都市計画山崎梅台地区地区計画の決定について、事務局に説明を求めた。

都市計画課長補佐 報告第1号 野田都市計画用途地域の変更及び報告第2号

野田都市計画山崎梅台地区地区計画の決定について説明した。

会長（岩岡） 報告第1号及び報告第2号について質疑に入り、発言を求めた。

委員（栗原） 報告に至るまでの説明会の詳細や現地住民の意見等について質問した。

都市整備課長 令和5年11月に2回、地区全員の方を対象に全体説明会を実施した旨を述べた。

地区計画において、区画道路1号は6メートルの幅員で拡幅を予定しており、建築基準法に基づくセットバックに加えて、1メートルほどの道路後退が必要になるため、沿線に住む10数名の方々の中に土地が減ることに対する抵抗感や不安を覚える方もいらっしゃるが、今後、建直しや建替え等があったときに道路後退していただくという地区計画の目的や公共下水道区域の認可をされていないという経緯を伝えた上で、おおむね了解をいただいている旨を述べた。

委員（濱田） 骨格道路を確保しながら、狭あい道路をなくしていくために、建築基準法のセットバックを利用し、セットバックをしない場合は建蔽率30パーセント、容積率50パーセントの足かせをつけるという認識でよろしいか質問した。

都市整備課長 当該地は幅員3.64メートルの2間道路が多く、建築基準法上、片側18センチメートルのセットバックは義務付けられているが、何らかの事情でセットバックができなかった場合に、地区計画において、建蔽率30パーセント、容積率50パーセントの建築行為に制限する旨を述べた。

都市計画課長 建築基準法において、建築行為を行う場合、幅員4メートルの道路に接しなければならないと定められているので、セットバックを行わないと建築確認が通らないことから、必然的に建蔽率50パーセント、容積率100パーセントの建築行為を行うことになると補足した。

委員（濱田） これまでの一般の確認申請では、道路中心から2メートルのセットバックを行えば建築確認は下り、建物を建てることはできたが、今回はそのようにしないということか質問した。

都市整備課長 区画道路の部分では、道路中心から2メートルのセットバックを

行うことで、建蔽率３０パーセント、容積率５０パーセントでも建物を建てる
ことができる旨を述べた。

委員（濱田） 再度確認で、建蔽率・容積率の最高限度を５０パーセント・１０
０パーセントにすることに対する縛りは狭あい道路をなくすための対策として
行っているのか質問した。

都市部長 今回の区域には、６メートルの区画道路、５メートルの区画道路及び
その他の道路があり、その他の道路については、建築基準法によるセットバッ
クを行うと建蔽率５０パーセント、容積率１００パーセントの建築行為を行え
る。一方、５メートルで計画されている道路については、４メートルまでが建
築基準法で、それ以上が地区計画で制限するものであり、５メートルまで何ら
かの影響でセットバックできなかつたり、それに反対したりする場合は、建蔽
率・容積率の最高限度を３０パーセント・５０パーセントにするものである旨
を述べた。

会長（岩岡） 区画道路２号は区域の境目にあるが、これについても道路中心線
からの制限になるのか質問した。

都市整備課長 区画道路２号－２の西側では、山崎梅の台の区画整理を行って
おり、既に中心から３メートル広がっていて、東側については、約１．８メー
トルで、道路中心線から２メートル離れていない状況である。現状、西側３メー
トル、東側１．８メートル、合計約４．８メートルで、４メートル以上の幅員
を確保できているので、建築基準法上建物を建てることはできるが、今回の地
区計画において、建物を建てる際、通常のセットバックに準じた形で中心から
２メートルの道路後退をしていただきたいという道路計画になっている旨を述
べた。

都市整備課主任主査 区画道路２号－２について、元々３．６４メートルの幅員
だったので、１８センチメートルずつバックしなければならなかったが、区画
整理で既に４メートル以上を確保しているので、今回の計画地側で元々バック
しなければならなかった１８センチメートル分だけをバックしていただけれ
ば、建蔽率・容積率の最高限度を３０パーセント・５０パーセントから５０パ
ーセント・１００パーセントにするものであると補足した。

会長（岩岡） その他質疑を求めた。

<質疑の声なし>

会長（岩岡） 質問がないことを確認の上、質疑を終了した。その他、事務局から連絡事項はないか確認した。

都市計画課長 次回の審議会の開催は2月19日（水）を予定しており、詳細について改めてお知らせする旨を周知した。

会長（岩岡） 質疑を求めた。質問がないことを確認の上、閉会を宣言した。