

・ 指定する区域に関すること

No	意 見 の 概 要	市 の 考 え 方
1	JR線等の駅を対象としたことは評価するが、バス路線のある地域、道路幅員が6m確保されている地域、上下水道の完備されている地域等については、駅から1.5km程度を対象としてはどうか。	市街化調整区域では自然環境の保全を基本とすることから、開発行為については、周辺環境への影響を十分に考慮し、必要最小限の範囲を認めることとしています。このことから、公共交通機関と連携したコンパクトな市街地の形成を図る観点から、駅から徒歩圏内の1kmの範囲内にある市街化調整区域を対象としています。 これにより、駅周辺に集積している既存の店舗や公共施設を有効に活用しつつ、健常者に限らず高齢者や幼児、障害のある人等の生活の利便に配慮したコンパクトな市街地の形成を図るものです。 従って、駅から1kmを超える区域や駅周辺以外の区域を対象とすることは考えていません。 また、本条例案は新たな公共投資を伴わないことを前提としており、そのため、駅を中心から1kmの範囲内で建築物が連たんし、道路や排水施設が整備されている区域を対象としています。民間開発により都市施設の整備を進めることを目的とするものではありません。
2	駅から1kmというのは狭いのではないか。学校等の施設を考慮し、1.5～2kmが妥当。	
3	駅から半径1kmの範囲とした場合、対象となる市街化調整区域が限られてしまう問題が依然としていくつかの地域に発生するため、駅から1.5kmの範囲を対象としてほしい。	
4	「駅を中心から1kmの範囲」を「駅を中心から1.5kmの範囲」に変更し、都市施設の整備を開発の条件とし、民間活力を生かした市街地整備を図るべき。	
5	市街化区域から1kmの範囲を対象としてほしい。 ・ 条例案の指定する区域は、市街化調整区域全体から見て平等公平ではないため。 ・ 規制緩和により税収の増加が見込めるため。 ・ 市街化区域と生活圏が一体であり、上下水道、道路も整備されているため。 ・ 開発できる土地は一定の条件を満たすものに限られており、全ての土地が開発されるものではないため。	
6	市街化区域から500m以内の隣接区域も対象としてほしい。 ・ 市街化区域と生活圏が一体であり、上下水道、道路も整備されているため。 ・ 開発できる土地は一定の条件を満たすものに限られており、全ての土地が開発されるものではないため。	
7	駅周辺のみでなく、市街化区域から500m、あるいは300mを対象にしてほしい。	
8	当初の案の目的は、千葉都市モノレールの経営健全化と聞いている。千葉都市モノレール駅から1km以上離れた土地であっても、公共上下水道、小学校が整備され、市街化区域に近い土地は開発行為を認めるべきである。	
9	市内の主要道路（バス路線）に隣接する奥行き150m以内の区域も対象としてほしい。	
10	市街化区域に囲まれた農地で、50戸以上の建築物が連たんし、4m以上の道路に接続可能で、下水、雨水を排水施設に接続することができる土地を有効利用できるようにしてほしい。	
11	半径150m以内に40戸以上の建築物が存在する地域を対象としてほしい。	

No	意見の概要	市の考え方
12	対象区域を拡大し、かつ共同住宅を加えるのは環境保全を放棄して経済性のみを追及する間違った提案である。 スポーツセンター、動物公園の周辺の緑と自然を破壊することとなるので、都市モノレールのスポーツセンターと動物公園の2駅の除外を要望する。	公共交通機関と連携したコンパクトな市街地の形成を図る観点から、駅から徒歩圏内の1kmの範囲内にある市街化調整区域において、自然や農地等周辺環境の保全に配慮しながら、一定の開発行為を認めるものです。特定の駅を除外することは考えていません。 また、良好な自然環境を保全するため、農用地区域、「緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例」で指定された保存樹木等、文化財保護法、千葉県文化財保護条例、千葉市文化財保護条例で指定された史跡等が存する土地の区域等は指定区域から除外しています。
13	みつわ台駅から1kmの範囲内にある市街化調整区域には、廿五里北貝塚、廿五里南貝塚、廿五里城（未指定）等の埋蔵文化財が存在するため、みつわ台駅は除外すべきである。 また、その他の駅についても指定する区域の要件に、「重要な埋蔵文化財が存在しないこと」を付加すべきである。	

・建築物の用途に関すること

No	意見の概要	市の考え方
14	量販店やコンビニの進出により地域の小売店が衰退し、住民にとって日常生活に不便をきたしており、店舗付き住宅が必要となっているため、建築物の用途を専用住宅、兼用住宅、共同住宅とすることに賛成。	
15	共同住宅を加えるべきでない。周辺の影響だけでなく開発そのものが自然破壊であることを忘れてはならない。開発の欲望に歯止めをかけないと、環境保護の目的が達成されない。	共同住宅の許可に際しては、都市計画法第41条の規定により、建築物の建ぺい率50%以下、容積率100%以下、高さ10m以下の指定を行い、自然や農地等周辺環境の保全に配慮していきます。
16	共同住宅が新たに加えられているが、現在の市街化区域内で建設されている共同住宅の実態を見ると、敷地の利用効率のみを優先し、宅地の周辺はコンクリートで固め、駐車場のスペースを取り自転車は路上にあふれており、緑は全くと言ってよいほど無い状態である。地球環境、地球温暖化等の観点からも町並みに配慮したまちづくりが行われるよう行政指導が盛り込まれた対応を願う。	

No	意見の概要	市の考え方
17	指定する区域について、市街化調整区域の開発の基本的思想との関係と施策的な配慮及び基盤整備について、市ではどのように考えているのか。	市街化調整区域では自然環境の保全を基本とすることから、開発行為については、周辺環境への影響を十分に考慮し、必要最小限の範囲を認めることとしています。このことから、公共交通機関と連携したコンパクトな市街地の形成を図る観点から、駅から徒歩圏内の1kmの範囲内にある市街化調整区域を対象としています。 また、新たな公共投資を伴わないことを前提としているため、市が道路や排水施設等の都市施設の整備を行う予定はありません。
18	千葉都市モノレールの需要喚起を目的として、市街化調整区域での開発を認めることは、間違っている。	公共交通機関と連携したコンパクトな市街地の形成を図る観点から、駅から徒歩圏内の1kmの範囲内にある市街化調整区域において、自然や農地等周辺環境の保全に配慮しながら、一定の開発行為を認めるものです。 なお、千葉市都市計画マスタープランにおける市街化調整区域の土地利用方針に即して、開発許可制度を適切に運用することにより、適切な土地利用に努めていきます。
19	条例案は市街地縁辺部での無秩序な土地利用を引き起こす。	
20	市街化調整区域内の開発が必要なら、まずは「千葉市都市計画マスタープラン」を見直すべきである。	
21	本条例案のように自然環境及び地域住民の生活環境に重大な影響を与える施策は、都市計画のマスタープラン策定の場に住民の代表を加えて論議し、かつ、現在進められている地区計画との関連を明確にして進められるべきである。	千葉市都市計画マスタープラン（全体構想）の策定に当たっては、市民意見を反映し、平成16年6月に策定しました。また、全体構想を受けて作成する地域別構想は、市民の発意に基づき、市民主体で作成することとしております。 開発許可に際しては、建築物の建ぺい率、容積率、高さ、敷地面積について制限を行い、自然や農地等周辺環境の保全に配慮していきます。
22	市街化調整区域の開発を抑制し、既存市街地の空洞化を阻止しつつ、再開発等の誘導により既存市街地の整序を図ることが必要である。	既存市街地の空洞化対策関連事業、市街地再開発事業については、本条例案の対象とする内容ではありませんが、今後も引き続き、施策の推進に努めていきます。
23	少子高齢化社会を迎え人口減少が推定されている現在、市街化を抑制する区域である市街化調整区域を新たに開発区域に指定する必要はない。	公共交通機関と連携したコンパクトな市街地の形成を図る観点から、駅から徒歩圏内の1kmの範囲内にある市街化調整区域において、自然や農地等周辺環境の保全に配慮しながら、一定の開発行為を認めるものです。住環境の多様な選択肢により、少子高齢化社会への対応も図れるものと考えています。
24	市街化調整区域内の開発が必要なら、市街化区域に編入して土地の有効利用を図るべきである。	市街化区域への編入については、千葉県が示す見直しに関する基本方針や編入基準等に基づき、適切に対応します。
25	幅員4m以上の道路が配置されていることが要件となっているが、開発区域が接する部分だけでなく、主要な幹線道路に至るまで規制しなければ、蛇が卵を飲んだような形の道路ができてしまう。	新たな公共投資を伴わないことを前提としているため、幅員4m以上の道路（建築基準法第42条第1項第1号及び第2号）が配置されていることを要件としています。市が道路や排水等の都市施設の整備を行う予定はありません。 なお、開発区域に接する部分だけではなく、幅員4m以上の道路（建築基準法第42条第1項第1号及び第2号）に接続するまで整備する必要があります。
26	本条例案は、既存の環境に基づき宅地化を想定したものか、それとも新たな道路整備等も含めているのか。	また、自己居住用以外の開発行為では、都市計画法第33条の技術基準を満たす必要があります。

No	意 見 の 概 要	市 の 考 え 方
27	「半径１５０mの範囲内に４０戸以上の建築物が連たんしている」とはどのような意味か。	対象地の全部が半径１５０mの円の内にあり、その中に４０戸以上の建築物が存在していることをいいます。ただし、地形、地物等により明らかに日常生活圏が分断されている場合には含めることはできません。
28	既存建築物の建て替えについては、許可を受けた者に捉われず所有権者に対して認めてほしい。	分家住宅の許可等属人的な許可による建築物は、本人又は相続人以外の者が使用することは原則としてできませんが、適法な手続きを経て建築され、一定期間継続的に使用されたもので、かつ、やむを得ない理由により譲渡された場合には、例外的に建て替えが認められます。 これ以外の建築物の建て替えは、既存建築物と敷地及び用途が同一であれば、許可を受けた者以外の者であっても新たに許可を受けてすることができます。

<お問合せ先>
 千葉市都市局都市部宅地課
 〒260-8722
 千葉市中央区千葉港1-1
 TEL 043-245-5319