

平成29年度 第1回白井市都市計画審議会

1. 開催日時 平成29年9月22日（金） 午後2時から午後4時40分まで
2. 開催場所 白井市保健福祉センター3階 団体活動室
3. 出席者 北原会長、岡部委員、石田委員、血脇委員、影山委員、竹内委員、笠井委員、押田委員、田中博委員、田中晴美委員
4. 欠席者 鎌田委員、和田委員、松本委員、山口委員
5. 事務局 小林環境建設部長、中村都市計画課長、金井副主幹、黒澤主査補、武田主事、宮川主事補
6. 関係者 宇賀氏（有限会社コスモ）、山田氏（株式会社池田測量）
7. 傍聴者 7人
8. 議題  
議案第1号  
「根公益的施設誘導地区地区計画（素案）」について（諮問）  
議案第2号  
「桜台業務・公益的施設地区地区計画の変更（素案）」について（諮問）  
議案第3号  
「桜台西地区地区計画の変更（素案）」について（諮問）
9. 議事

会長 秋も深まってまいりましたが、いかがお過ごしでしょうか。今年は天候不順になったので、梨の出来が随分遅かったのですね。甘くておいしい梨でした。今日は地区計画の決定と変更による諮問が3件です。それでは後程よろしく願いいたします。

事務局 ありがとうございます。

それでは、議事に移らせていただきます前に、事前にお配りさせていただきました審議資料を確認させていただきます。まず、議案資料として、議案書と資料になります。議案書については、こちらです。3行目に議案書と書かれています。資料は、同じく3行目に資料と書かれているものです。

次に、参考資料といたしまして、資料1として、白井市都市計画提案制度の手引き、資料2としまして、市街化調整区域の地区計画の運用基準。資料3といたしまして、用途地域の指定方針及び指定基準となります。持参の方お願いしておりましたが、お持ちでない方がいらっしゃいましたら、予備がございますのでお知らせください。大丈夫ですかね。

また1点、報告があります。議案の第1号は、提案制度による素案となっております。

ります。提案者に関係者として出席をしていただきたいと思います。この後、傍聴者に入場いただきまして、提案者のほうも入室していただきまして、1号議案が終わりましたら、退席していただくというような形でやらせていただきたいと思います。

それでは、議事に移らせていただきます。

本審議会の議事進行は、附属機関条例第6条第1項の規定により、会長が会議の議長を務めることとなっておりますので、北原会長よろしくお願ひします。

会 長 それでは、議長を務めさせていただきます。

今日、ご審議いただく議案は3件ですが、非公開の取り扱いについて、事務局からご提案ありますか。

事務局 白井市審議会等の会議の公開に関する指針により、審議会等の会議は、公開要件としております。本日の審議会に付議された議案は、非公開にする理由は特段ありませんので、非公開案件はなしということによろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

会 長 では、事務局からこうやっていただいた非公開案件なしについて、異議なしというお声いただきましたので、本日の審議会において非公開とする案件はないものとして、進めさせていただきます。

それでは、傍聴の方、入場していただいでください。

(傍聴者入場)

会 長 それでは、審議に入る前に、傍聴の方に傍聴者受付表のチェックをお願いいたします。事務局からお配りしました白井市審議会の会議の公開に関する指針をよくお読みいただいて、その内容をお守りください。お願ひします。

それでは、議案の審議に入ります。

今日、ご審議いただく案件は、3件です。これから議案の審議に入りますが、事務局はなるべく簡潔に説明をお願いします。

それでは、第1号議案「根公益的施設誘導地区地区計画（素案）」について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、議案第1号「根公益的施設誘導地区地区計画（素案）」こちらについて説明をさせていただきます。先ほど事務局のほうから説明させていただきましたけれども、関係者としまして、提案者をご出席していただいでおります。はじめに関係者から自己紹介をお願いします。

関係者 関係者、有限会社コスモの宇賀と申します。

関係者 池田測量の山田と申します。よろしくお願ひいたします。

事務局 それでは、第1号議案について説明をさせていただきます。

第1号議案は、都市計画法第21条の2第1項の規定である都市計画の提案制

度により、土地所有者等から地区計画の提案があり、この提案を踏まえ、市が同法第21条の3の規定により、都市計画決定をするか、する必要があるかどうか、こちらを判断するために諮問をするものです。なお、先ほども説明しましたが、事前に送付しております議案書は決定図書となる地区計画の素案となっており、資料は議案書を補完するものです。

初めに、資料を中心に説明をいたします。

それでは、資料の1ページをご覧ください。

初めに、位置についてです。こちらは白井市の2万5,000分の1の都市計画図になります。図面の矢印で示している赤枠の箇所をご覧ください。こちらが根公益的施設誘導地区となります。

それでは、資料の2ページをご覧ください。

こちらは白井市の5,000分の1の都市計画図になります。根公益的施設誘導地区は、白井駅から北西約500メートルに位置する市街化調整区域であり、面積は約3.4ヘクタールとなっております。

それでは、資料の3ページをご覧ください。

こちらは平成28年12月地点の航空写真になります。現在は、土地利用については空き地で、一部が山林となっております。

次に4ページをご覧ください。

資料1になります。こちらは、白井市都市計画提案制度の手引きのフロー図になります。黄色で示している箇所が、本日の審議会の位置づけとなっております。本日は、提案に基づく都市計画の措置を決定するための諮問となっております。

次に5ページをご覧ください。

資料2になります。こちらは白井市都市計画提案制度の手引きの抜粋になります。

黄色で示している6.都市計画決定等の判断について、をご覧ください。

都市計画の提案が行われた際は、白井市は、①から⑩、こちらの視点により措置の決定を判断します。そのため、本日の審議会におきましても、これらの視点により当該提案が妥当であるか、こういった視点でご意見をいただければと思っております。ちなみに、下線で示しています⑩が、白井市都市計画審議会からの措置の決定に係る意見となっており、判断の重要な要件の一つとなっております。

それでは、次に6ページをご覧ください。

資料3です。こちらの6ページから8ページは、市街化調整区域における地区計画運用基準の抜粋となっております。6ページは調整区域の地区計画の種類のページの抜粋です。

黄色で示しているA、拠点開発誘導型をご覧ください。

今回提案された地区計画の素案は、このA、拠点開発誘導型に沿ったものとなっております。

1) 地区計画の基本的な目的、こちらをご覧ください。

都市マスタープランの土地利用方針に示された行政、福祉、医療地区の集積に伴う来訪者の増加に応じた、民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地誘導、こちらを可能にする一定規模の計画的な開発で、にぎわい交流、地域振興及び観光振興等に寄与する施設の誘導、これがこの類型の目的となっております。

それでは、7ページをご覧ください。

7ページは、A、拠点開発誘導型の技術的な基準となっております。

今回の提案に係る主要な基準に下線のほう引いております。上のほうから、まず、決定できる区域及び規模、こちらとしまして、原則3ヘクタール以上の区域である。

次に、建築物等の用途の制限としまして、(1)で、立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに、白井市都市マスタープランにおける土地利用方針の内容により、適切に定めるとしまして、レクリエーション施設、商業施設、観光施設及びこれらに附属する施設と明示をしております。

(2)で、地域振興または、農業生産物の流通経路の確保または拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するものとしています。

次に、容積率及び建ぺい率の最高限度としまして、容積率200%、建ぺい率60%以下としています。

次に、敷地面積の最低限度、こちらは、2,000平米以上としているところです。

最後に、壁面位置の制限、そして隣地境界1メートル以上、道路境界から5メートル以上としております。

それでは、8ページをご覧ください。

こちらは別図となります。こちらのA、拠点開発誘導型都市マスタープランの土地利用方針において、中心都市拠点の公益施設誘導地区に位置づけされた地区の類型となっております。

次に、9ページをご覧ください。

9ページから20ページにかけては、白井市都市計画の提案制度の手引きに基づいた、今日、出席していただいております提案者からの提案書の写しの抜粋となっております。

10ページをご覧ください。計画の概要書になります。

提案の理由については、次の11ページをご覧ください。提案理由の概要です

が、白井市都市マスタープランの土地利用方針に基づいた1、商業ゾーンと2、レクリエーション施設ゾーンという二つのエリアで構成された提案となっております。

1、商業ゾーンでは、スーパーを核テナントとし、その他のテナントは地域に密着した喫茶店、飲食店、地産地消を進めるにぎわい、交流の場となるような業種を設定し、白井市の農産物、特産物等、より多くの商品を売り場に設けるように交渉するとしたものです。また、送迎保育ステーションを立地し、市内の保育園を安全・安心にバスで結び、子育て世帯の負担を軽減できるよう交渉するとしております。

2、レクリエーション施設ゾーンとしまして、既存のテニスクラブを核とし、地域に密着したスポーツの発展に寄与するとしています。また、この二つのゾーンの間は、低木や芝を配置し、一体感を演出しながら一体的に活用できるようにするとしております。

それでは、12ページをご覧ください。

12ページから13ページは、同意率の資料となっております。都市計画の提案制度では、地区計画の所有者等の3分の2以上の同意を求めています。当該計画区域は、14筆で構成され、権利者8名いらっしゃいます。複数の筆を所有する方や共有者もいるため、権利者の人数は8名となっております。なお、同意率は100%となっております。

それでは、14ページをご覧ください。

14ページから19ページにかけまして、周辺住民への説明等に関する調書となっております。隣接地権者と周辺の自治会長には個別の訪問をされて、事業計画を説明し、理解に努めております。

それでは、20ページをご覧ください。

20ページは、周辺環境への影響及び対策に対する調書になります。事業計画による周辺環境への影響は軽微であり、工事における騒音振動については、周辺環境に影響されないように配慮するとしております。なお、この計画が措置決定された場合は、具体的な対策を開発の事前協議の中で協議をいたします。

それでは、議案書のほうをご覧ください。議案書をお出しください。

議案書の1ページをご覧ください。

こちらが、提案された地区計画の素案となっております。

まず、左上の地区計画の名称です。根公益的施設誘導地区地区計画です。

次に、区域の位置です。白井市大字根の一部の区域です。

次に、区域の面積です。約3.4ヘクタールです。

次に、地区計画の目標です。読み上げます。

本地区は、白井市都市マスタープランにおいて、中心都市拠点の公益的施設誘導地区に位置づけられている市街化調整区域の地区に位置する。本地区計画は、公益的施設誘導地区に示された行政・福祉・医療地区の集積に伴う来訪者の増加に応じた、にぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導を可能にする一定規模の計画的な開発行為により、にぎわいと交流及び地域振興等に寄与する施設等を誘致し、周辺環境と調和した中心都市拠点を形成することを目標とする、としています。

次に、その下の区域の整備、開発及び保全に関する方針です。今の地区計画の目標を受けまして、まず1、土地利用方針として、本地区の西側の区域においては、生活機能等の施設の立地誘導を行い、にぎわいと交流を目指す。また、東側の区域においては、保育・子育て機能等、スポーツ・レクリエーション機能等の施設の立地の誘導を行い、子育て世代の支援と地域に密着したスポーツの発展を目指すとしています。

次に、2、建築物等の整備の方針として、土地利用の方針の内容により、建築物等の用途の制限を行うとともに、生活機能等、保育・子育て支援機能等及びスポーツ・レクリエーション機能等の施設の連携に配慮した整備を図るため、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地の最低限度、壁面の位置の制限を行う。また、魅力ある空間の確保のため、建築物等の形態または色彩、その他、意匠の制限及びかき、または柵の制限を行うとしています。

続きまして、右側の地区整備計画の概要です。

上から、まず地区の区分です。当該計画は、複数の地区区分を設定しておりませんので、区域イコール地区となります。そのため、地区の名称は、根公益的施設誘導地区で、面積は区域と同様の約3.4ヘクタールとなります。

次に、建築物等の用途の制限です。次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならないとして、建築するもののみ列記をしております。

(1) 店舗、飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が1万平米以下のもの、(2) 屋内テニス施設、(3) 子育て支援施設、(4) 前各号に掲げる建築物に付属するものとしています。

次に、建ぺい率です。建ぺい率は10分の20、200%とします。

次に、容積率です。こちらは10分の6、60%とします。括弧書きで、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては10分の7と記載がありますけれども、こちらは角地緩和の規定によりまして角地緩和が適用される敷地についてはプラス10%、これを適用するという内容になっております。

次に、建築物の敷地の最低限度です。2,000平米とします。

次に、壁面の位置の制限です。こちらは、道路境界5メートル、隣地境界は1メートル以上としております。

次に、建築物の形態または意匠の制限です。屋根、外壁の色彩について制限をし、原色を避けた周辺環境に調和した落ち着いた色調とし、屋外広告物等については、設置場所を限定するとともに、建築物を一体的なものとしております。

最後に、かき、または柵の構造の制限です。隣地及び道路に面するかき、または柵の構造は、地区の景観に配慮したものととしてしております。

おしまいに地区計画の決定理由です。

議案書の2ページをご覧ください。

理由書の1段落目は、都市マスタープランにおける土地利用方針の説明となっております。また、で始まる2段落目、こちらは、都市マスタープラン土地利用方針を受けた、市街化調整区域における地区計画の運用基準の説明となっております。3段落目の本地区は、で始まる箇所をご覧ください。読み上げます。

本地区は、白井市都市マスタープランにおいて、中心都市拠点の公益的施設誘導地区に位置づけされている市街化調整区域に位置し、行政・福祉・医療地区の集積に伴う来訪者の増加に応じた民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地誘導を目指している。そのため、運用基準の類型に即し目指すべき土地利用に誘導する本地区計画を定める、としております。

第1号議案について、事務局からの説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長 どうもご苦勞様でした。第1号議案の概要について、事務局から説明していただきました。ご意見、ご質問ございましたら、お願いします。

●●さん。

委 員 それでは伺います。決定理由があるのですけれども、その3行目のところに都市的土地利用と農業的土地利用の混在等の課題を解決する土地利用方針を示した、こういうふうにかかれていいる。そして、資料の3ページ、航空写真、それから19ページ、どういう建物が配置されるかというこのあたりを見ていきますと、この市のほうが決定した、その混在等の課題を解決するというのは、どういう視点でこの決定を出されたのかというところをまずお聞きしたい。

会 長 事務局お願いします。

事務局 今のご質問は、都市マスタープランの土地利用方針の内容だと思います。今、お手元にもし都市マスタープランをお持ちの方がいらっしゃいましたら、30ページをご覧ください。お手元にない方がいらっしゃるかもしれませんが、土地利用方針ということで都市マスタープランにゾーニングをし

ました。

市街化調整区域は、基本的に建物を抑制する地域なので、本来は、主要な土地利用としましては、農業的土地利用、保全するエリアということになります。ただ、高規格な道路沿いであるとか、市街化区域の縁辺部であるとか、市街化調整区域を一律に判断するのではなくて、例えば高規格な道路沿いであれば都市的土地利用を認めた場合で想定外の負荷がかかったとしても大丈夫であろう、そういった土地については守っていくところと誘導するところというのを大きな方針として、土地利用方針で、都市マスタープランで決めました。これに基づいて、今回の提案が上がってきています。

会 長 ●●さん。

委 員 言わんとすることはよくわかるのですが、公益的施設誘導地区なので、この中には、梨畑もあるし、それから既に既存の直販所もありますし、そういう中で、市が第5次総合計画とか、若者を呼ぶためのシティプロモーションで生活、住環境をよくするとか、そういう観点の中から、これを公益的施設誘導地区として大変いいと判断されているわけですから、その本題を解決するというのは、その意味はどういうこと、解決するという、この公益的施設の中で、こういったところが調和して解決していくのかというところを教えてください。

会 長 お願いします。

事務局 市街化調整区域では、開発許可制度というのがあるのですけれども、調整区域で建物を建てられる全国画一的な基準ですけれども、この開発許可制度に基づいて許可申請が出てきた場合は、許可せざるを得ない。

今まで白井市で問題になったのは、市街化調整区域でスプロールが生じてしまったり、その地区に似つかわしくない、好ましくないといえますか、そういった施設の立地が進んでしまったということがありました。

これを解決するため、総合計画、上位計画に基づいて、都市マスタープランの土地利用方針で、大きな方針として、位置づけを行いました。

また、この土地利用方針を担保する手法としまして、参考資料2でお配りしております市街化調整区域における地区計画の運用基準、去年度、こちらを策定しました。これに基づいて、今回、初めて提案が上がってきました。

市としては、先ほどの繰り返しになりますけれども、高規格な道路沿い等であれば、想定外の負荷がかかったとしても大丈夫であろうというような大きな方針でゾーニングをしたところについては、確かに定性的な内容をどこまでカバーするかというご意見はあろうかと思うのですけれども、技術的な基準に基づいて、建物の用途を絞り、建物がバラ建ちするようなことがなく、ある程度の大きさで、例えば、先ほど基準で説明させていただきましたが面積は3ヘクタール以上じゃ

ないとだめとか、市の農業振興に即する建物じゃないとだめだよというような条件をつけ、提案をしていただくという手段によって、この計画を達成といいますか、進めていくということを考えております。

今回、初めてその提案があり、これを判断していただくことになります。

会 長 ●●さん。

委 員 わかりましたけれども、これに付随する質問が四、五点ありますので、先に何か質問されたい方は、お願いします。

会 長 それでは、ほかにご意見、ご質問。

●●さん。

委 員 この都市計画審議会の委員になりまして、ちょうど2年、この9月で終わりになる、こういう予定なのですけれども、理由書の後段の一番最後の部分に少し意見をさせていただきますけれども、初めに都市マスタープランという大きな計画が載せてあって、それから用途地域等の調整がちょうど1年ぐらい前、論議に参画できたということをすごく誇りに感じているのですけれども、私の意見に渡る前に、●●委員に謝らなきゃいけないのだけれども、若干、細かいところで、ご提案いただいた内容について質問したいのですけれども、まず1点は、議案書でいきますと、議案1の右下1ページのところの、先ほど市当局から説明がございました地区整備計画の右側の、この中の上から2段目、建築物等の用途の制限という項目があって、(1)から(4)まで限定していますよね、この中で、(2)の屋内テニス施設という部分があって、その付随するものとして、(4)に前各号に掲げる建築物に付随するものと、こういうふうになっているわけです。それで、議案1についての資料、この中の右下でいきますと、先ほども説明があったと思いますけれども、19ページのところに、今の計画の説明文が載ってまして、この中で、既存のテニス施設、これは屋外だと思うのですけれども、そのほかのテニスコートってありますけれども、このテニスコート、屋根建てない限りは建物にならないと思うのですよ。これは技術的な問題なので、当局から説明いただきたいのですけれども、これはあえて屋外の施設テニスコートを前号各建築物に付随するものとするのか、それとも(2)の屋内テニス施設という中に包含するのか、この整理をちょっとしていただきたいと。これは文言にこだわってるわけじゃないけど、そこの説明がちょっと、先ほどの説明でわからなかったので、説明いただきたい、それが1点。

それからもう1点は、これもちょっと細かいのですけれども、資料1の9ページのところ、資料4となっている提案書ですね。提案者も来ていただいていますけれども、この中の第3号書式というのがあると思うのですよね。この第3号書式の、これも説明があった土地所有者等の一覧があります。それも細かいので恐縮

なのですけれども、先ほど当局からの説明では、この同意者調書と同意者面積調書というのがあって、土地所有者の一覧が下にありますけれども、この3番目の土地所有者等の一覧の中で、分筆して14名いらっしゃると思うのだけれども、これが若干、調整があって、集約したところでは8名になると、で全員の参加になっているけれども、この3号の土地保有者について、どういう形で8名に集約しているのか、個人情報もかなりありますので、個別具体的なところは結構ですから、どういう整理をしたか、そこの2点だけ説明をいただけますか。

会 長 2点ご質問がありました。お願いします。

事務局 先ほども説明したのですけれども、調整区域は原則、建物が建てられません。提案者からの今回の計画の提案は、既存のテニス施設が、当然、調整区域なので、都市計画法34条13号という、既存の権利の届出という許可要件で建っているのですけれども、その既存の建物である屋内テニス施設についてはこのまま頑張っ  
て継続していきたいとのこと。当然、建物の事務所も建っていますので、同じ敷地の中に、主たる建物と従たる建物というような形で建築確認が下りております。その事務所が(4)前各号に掲げる建築物に付属するものといった意味合いになります。主要な屋内テニス施設の付属建築物です。

あと、●●委員からお話があった屋外テニス施設というのは、どうなんだというご質問ですけれども、地区計画はあくまでも建物の用途を制限するものなので、本当は、例えばここをスポーツ施設というような形で少しもうちょっと広めに規定すること等も検討したのですけれども、調整区域であるため既存でやっている屋内テニス施設に限定しました。今後、例えば、今の提案内容ですと、例えばスポーツを推進するための屋内フットサル施設みたいなものを建てたいとかと変わってくるかもしれませんので、そういった際は、地区計画の変更で対応しよう  
と思っています。ですから、あくまでも建物の用途を制限することなので、屋外テニス施設は、土地利用上はテニス施設なのですけれども、建物ではないので、確かにテニス施設と書けばよかったかもしれませんが、建築確認自体が当時、屋内テニス施設ということで下りていますので、これを忠実に文言で書いたということになります。これが1点目です。

2点目の土地所有者の14筆で8名というのは、市のほうで確認しています。当然、同意書が添付されて提案されており、形式を満たしていますので、今回、審議会に諮問させていただいています。本来、ここで原本回覧ができればいいのですけれども、複数の筆をお持ちの方やご家族で共有の方もいらっしゃるのですが8名で、全ての方が同意をしております。以上です。

委 員 了解しました。

会 長 よろしいでしょうか。

委員 はい。

会長 それでは、ほかになれば、●●さん。

委員 資料の19ページに、これはいろいろテニスコートだのスーパーマーケットだの、それから物販で喫茶店とこうあるわけですけれども、この保育ステーションという、この中で保育ということが出てくるのですが、この開発をしていく中で保育ステーションの役割というか、位置づけというのは、どういう感じなのでしょう。

会長 事務局。

事務局 これもちょっと繰り返しになりますけれども、先ほどの都市マスタープランで謳われている、にぎわいとか交流とか、こういった土地利用の方針を提案者が咀嚼し提案がなされているためです。

確かに今回、名称が公益的施設誘導地区となっています。じゃあ福祉施設とかそういうものをつくれればいいのかという、そういったことではありません。

当然、考えがあって提案が出てきています。また、市で担当するのは保育課という課です。

資料の4ページ、提案制度の手続きフロー、資料1をご覧ください。このフローで提案を受け付ける際は、提案要件の確認と内容のヒアリングを行っております。その際、当然、保育課ともしっかり調整をしております。なお、今回の施設につきましては、市の保育課のほうから、建物は提案者に建てていただき当該施設を市が借り上げて運営する事業者を保育事業としてプロポーザルで募集したいと、そういったことで協議をしています。以上です。

委員 ちょっといいですか。

会長 それでは●●さん。

委員 ちょっと基本的なところをお伺いしたいのですけれども、今回、予定されているところの地権者さんの筆の数はわかったのですが、この3.4ヘクタールの中の地目上は、例えば山林、農地、どのような割合になっているのかわかりますか。

会長 事務局いかがでしょうか。

事務局 申しわけございません。今ちょっと手元に資料がないのですけれども、当然、農振農用地は、提案制度として、区域として含めることが不可なので青地はないのですが、雑種地、山林がほとんどだったと思うのですけれども、農地があれば農転の手続きがかかる可能性があります。

委員 それと、ここは両脇を幹線道路に囲まれたところなのですけれども、地形の高低差というのは、例えば北環状線側と木下街道側との高低というのは、どうなっていますか。

会長 事務局お願いします。

事務局 厳密に言うと、北環状線のほうに下がっています。でも、そこまで勾配があるとか、傾斜があるということではなくて、ほぼ平坦です。ただ、地元の方ですとわかるかなと思うのですけれども、北環状線から先は地形的には下がっています。

資料2ページをご覧ください。資料2ページ、5,000分の1の都市計画図です。赤枠の右側のほうの木下街道沿いに26.6と数字があり、北環状線の左側の造成中と書かれた文字の上のほうに25と書いてあると思うのですけれども、ほぼそんなに高低はないです。

委員 これは高さですか。

事務局 そうです。高さです。以上です。

会長 ほかにいかがでしょうか。●●さん。

委員 この地区計画の運用基準から諮問案が上がっているのですが、この中で1ページですが、まず、左のページの一番最後のところに、魅力ある空間の確保のため建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限及び云々というふうに書かれております。で、今度右側のページになるのですけれども、下から1、2段目のところ。建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限という部分で、外壁またはこれにかかわる柱及び屋根の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境に調和した落ち着いた色調とするというような形で記されています。

当市は景観条例とかそういうものはないのですけれども、原則として原色を避けということなのでも、このあたりについて、どのような対応をなさるのか、ちょっとお尋ねしたいと思います。

会長 事務局お願いします。

事務局 おっしゃるとおりで、色を定量的に、例えばマンセル値というものがあるので、明度とか彩度をこの範囲にきなさい、というような規定をここに入れば、より明確にできるかもしれません。

けれども、まだ白井市は景観行政団体でもないですし、景観計画等を策定しておりませんので、ご質問のとおり明確な方針が定まっていないという特徴があると思います。ただ、この案件だけではなくて、これまでも事前協議の中で、白井市のまちづくり条例という条例に基づいて事前協議を行うことになるのですけれども、この事前協議の中で、こちらの定性的な内容である、周辺環境に調和するように、という規定をもとに建物の色合いなどをチェックしています。

確かに根拠がないと、こうきなさいというのは言えないと思うのですけれども、今回は、特に提案制度で、先ほど二つのゾーンを一体的にというお話もありましたので、色合いについてもそういった制限はできるのかなと市としては思っています。以上です。

会長 定性的な、ややぼやとしたところもありますが、よろしいですか。

委員 審議会の中で、ちょっとその先、踏み込む話だと思うので。

委員 今の関連で、質問ですけれども。

会長 じゃあ関連して。

委員 平成16年だったか、開発に関する市の指導何とかというのがありましたよね。そういうことがあって、市もそういうことを指導していくという要望があったという、それは生きていると思うのですけれども、その点はどういうふうにご覧になりますか。16年だったと思います。

事務局 先ほどもちょっと説明しましたがけれども、今、この案件だけではなくて、まちづくり条例の開発行為に該当したものについては、事前協議を全て行っております。

当然、事前協議の中で、法定のものであれば法定の基準のチェックはしておりますし、要望というか、お願いするような指針のようなもの、例えば環境配慮指針などを定めているのですけれども、そういったものに基づいてお願い等はしております。●●さんのおっしゃっているのは、これらの件ですか。開発の指導基準であれば。

委員 ごめんなさい。平成19年10月に開発事業指導基準です。

事務局 それはどちらかという技術的な基準の内容ですね、例えば道路の幅員とか。

委員 それだけじゃないですよ。ほかにも書いてありましたよ。

事務局 そうですね。ただ、指導基準の中で、色については規定をしておりませんので、先ほど●●委員からもお話ありましたけれども、白井市として、確かに定量的に色について、上位計画で景観計画みたいなもので定めているものはないので、事前協議の中で当然配慮していくよう求めていく。こういう、ちょっとどこまで言うかというのもありますけれども、協議の中で対応をしています。

会長 ●●さん。

委員 資料の20ページ、6号様式、周辺環境への影響及び対策に関する調書というのがありますが、周辺環境への影響の3番目、生活環境の中ほどの施設開設に伴い交通量の増加の懸念は残りますが、当該地北西と南東に県道があるため、道路渋滞などの近隣住民への生活環境への影響は小さいと考えるとありますが、小さいと考える理由は。理由というか根拠は何ですか。

会長 事務局お願いします。

事務局 提案団体の周辺環境への影響及び対策に関する調書は、提案制度の手引きの調書です。

繰り返しになりますが確かに市のほうも事前にヒアリングしていますけれども、一応、整ったという形で受け付けをしております。

冒頭、議案のご説明でもしましたけれども、当然、措置決定されて、具体的に

事業を行う前は、事業協議を行いますので、そこで具体的に、今、●●委員がおっしゃったような、提案者が調書で近隣住民への生活環境への影響は小さいと言っているけれども、担当するのは道路課になろうかなと思うのですけれども、そういった課から当然意見が出まして、それに対して回答していただくというように協議を行います。こちらで担保していくことになります。

ご質問されている意味はわかります。この調書だと、提案者の一方的な主張じゃないのかというご質問だと思いますけれども、あくまでまだ措置決定されていない提案制度における調書であると、市としてはそう思っております。

事務局 補足いいですか。資料の15ページで、説明会開催等の周知方法ということで、本提案について、この計画の内容を説明しております。その中で、計画提案への意見ということで、ご覧になっていただければわかるのですけれども、この計画については大変期待されているところが多くて、少なくともこういう住民の方々への説明の中で、そういった交通渋滞だとか、あるいは環境への影響に対する取り組み内容ということについては、説明できているのかなと。

会 長 ●●さん。

委 員 この問題に関しては、地権者が責任を持つということにはできないと思うのですね。交通の道路の整備とか公共交通のあり方を考えると、どちらかという市のほうの責任になるのだらうと思われませんが、にぎわいが創生される、にぎわうというと人の出入りが激しくなる。それでマイカーとか歩行者とか、そういった意味では増えるわけですよ。そこで市の考え方として、例えば交差点に、信号が設置されていない箇所であるとか、あるいは自動車交通、マイカーと道路の歩行者用の信号がないところ、あるいは、北環状線でも回轉寿司の前の十字路に右折レーンがあったほうがいいんじゃないかとか。

あるいは、もう少し幅を広げると、清水口に向かう道筋、あの辺の道路はスピードを飛ばす車も多いと。あるいはもう一つ、七次裏、中学の裏の道、あそこも交通量が増えていると。周辺というのも、結構こういうところまで影響が及んでいるんじゃないかということで、それが近場の交差点や周りの交通量について、市のほうで何かお考えというのはあるでしょうか。

会 長 ちょっと広い質問になりましたけれども、よろしいですか、事務局。

事務局 現在、調整区域のこのエリアで、道路を整備するとか新たに信号を設置するという計画は当然ありません。ただ、高規格な道路沿いを今回ゾーニングして、市街化調整区域の地区計画の運用基準という技術基準を持って、用途を絞って規制誘導施策として行っております。

今のご質問は、多分、非常にもっと大きなご指摘なのだろうと思うのですけれども、担保する手段は、今のところ開発の事前協議の中で消化していくと、こう

いったことになるのかなと思います。

ただ、都市マスタープランでもここを中心都市拠点として位置づけていますので、この1カ所だけの問題ではなく中心都市拠点として考えて、市街化調整区域の地区計画の運用基準は一つのある場所の規制誘導施策ですので、駅前を中心とした地区の中心都市拠点を将来像に向けて、どういった手を打っていくかというのは、当然都市計画として、都市マスタープランにもメニュー出しをしていますけれども、事業として行っていかなくちゃいけないと思っています。

そのため、短期的には、開発許可制度のほうで対応することになるのかなと思うのですが、当然、長期的には、全体の中心都市拠点でエリアを見て、対応していくこともやっていかないとはいけません。

委員 営業が始まってからではなく、早めの対応をお願いしたいと思います。もう一つは、バス停についてです。当該区には、南に念仏塚、北に児童公園前というのがありますけれども、例えば白井市の「産業振興条例」では市の責任として第4条の(8)に書いてある「道路交通その他の産業基盤の整備を図ること」とあり、また「白井市が管理する市道に係る移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例」というものがありまして、例えば18条の中に「乗り合い自動車停留所には、ベンチ及びその上屋を設けるものとする」とあります。

そのため、マイカー利用を抑える、あるいはできれば公共交通の利用を図っていただきたいと考え、近場のバス停の整備の仕方、例えば一つのアイデアとしては今回の敷地の中に一部バス停を移設するとか、あるいはそこまでしなくても、現状の位置でバス待ち環境を整備するとか、そういった考え方を責務として考えられたらどうかと思いますが、その辺の検討はいかがでしょうか。

会長 事務局。

事務局 先ほどのご質問と重複する内容になろうかなと思うのですが、当然、中心都市拠点として全体的に考えるのであれば、公共交通の問題、道路の問題、当然やっていかなくてはならない話であると思っています。

市が考えている土地利用方針を咀嚼していただいて、提案をしていただいていますから、なるべくいい形にさせていただくような協議をします。

また、今おっしゃった公共交通については、道路交通網形成計画を市では策定中です。当然、そういった計画に齟齬がないように、確かに、バス停の話も提案者からありましたが、ただ計画の策定中でもあるため今回は達成ができなくても、事後的に道路網についても、例えば用途地域についても、こういうバスについても、それは事後的にやっていくことは可能なので、そういう協議は当然していこうと思います。

会長 よろしいでしょうか。この地区計画が実現して発生する交通量については、今

後、具体化した段階で協議をしていくということですね。それで、各中心地区全体の今後については、これも踏まえながら、市のほうで慎重に考えていきますということでもよろしいですか。

事務局 はい。おっしゃるとおりです。

会長 よろしいでしょうか。

委員 実際にあらわれて、現状としてあらわれたら、ちょっと厳しいと思うので、なるだけ早めにとということをお願いしたい。

事務局 はい。

会長 ご意見ということで、よろしくをお願いします。

●●さんの手が先に挙がりました。

委員 ●●委員さんに似たような意見なのですけれども、駅から、今、根公益的施設誘導地区に行くまでが500メートルと伺っているのですけれども、そうすると、駅からそこまでのいわゆる交通弱者の安全に通行できるシチュエーションはあるのでしょうか。

会長 事務局よろしいですか。

事務局 先ほどの●●さんのご意見と非常にかぶるのかなと思いますので、これも繰り返しになりますが、白井市としましては、白井駅を中心とした中心都市拠点を位置づけていまして、今回の……。

事務局 はい。

会長 お願いします。

事務局 先ほどの●●委員のご質問と似たようなご質問かと思うのですけれども、今回の地区計画の提案については、先ほど来、申し上げておりますように、3.4ヘクタールの一角の地区計画の提案なのですけれども、●●委員さんのおっしゃっているのは、恐らく駅から、あるいはもっと中心地から、今回の提案のあったところまでの移動、あるいは周辺の移動について、バス路線もそうでしょうし、徒歩での移動も含めてバリアフリーというか、ハンデを持たれた方も移動しやすいような、そういった都市設計というか、そういった部分を考えていただけないかというようなことではないかなと思います。

当然、市としましても、今後、この中心都市拠点を整備していく中で、例えばこの地区計画以外に、駅から白井市役所近辺等、用途地域の見直し等も含めて、今後どのように位置づけをしていこうか、整備をしていこうかということで、取り組んでいるわけなのですけれども、そういった中では、当然バリアフリーといったものも重要な要素ということで捉えた中で、そういった要素を含めながら考えていきたいと思っております。

こういった中心都市拠点については、特にハンデを持たれた方も移動しやすい

よう配慮をしていく中で、取り組んでいきたいと思っています。

委員 今、集合住宅地になっていますので、そうすると、遊歩道とかも作りにくいのではないかと思うのですけれども。

会長 これは駅との間のことですね。駅と今回の地区との間に遊歩道的なものを整備するのは、なかなか困難ではないかという意見ですね。

事務局の先ほどのお答えからすると、多分そういったことも含めて、今後、中心拠点地区全体をどういう形に、ある意味ではユニバーサルな環境にしていくかということだと思いますので、●●さんのご意見は、そういった検討の中で十分に組み込んでいただけるように、要望ということでよろしいでしょうか。

委員 はい。

会長 ありがとうございます。

●●さん。

委員 若干、意見にわたるのですけれども、冒頭私が申しましたとおり、今回は都市マスタープラン並びに用途地域、調整等のいろいろなルールが一部改変された後での具体的な都市計画ということですから、かなり気持ちを込めて、私も読んできたつもりなのですけれども、具体的に私がよくわからないのは、この議案1の資料の4ページの資料1、ここに都市計画法に基づく提案制度フローとありますよね。これについても前回、昨年審議会の中でこの進行の中でいろいろな意見があって、一部改正したということなのですけれども、今現在の我々のこの審議会の位置づけというのは、この上に黄色でマーカー指定いただいている、まさに諮問、この部分の問題を今やっていて、これから先行き最終的には、もしこれが提案を踏まえた都市計画を決定するというふうになった場合には、左側の路線に従って、最終的には都市計画決定までこの流れに乗ってやっていく、こういうことなのですよ。

一つは質問なのは、今回、この今日のいろいろなご意見を、まず一つは、最初の都市計画審議会の諮問についての意見を、ここに、提案に基づく都市計画の措置を決定するための意見を聞くというのだけれども、我々、市議会議員の方々は、いろいろな観点のまたいろいろなところで意見を表明される場、当然あると思うのですけれども、逆に市民の目線から立ったときに、この段階でこの審議会での意見を聞く場合の意見というのは、相当幅広くなっちゃうのですよ。それはそれで僕は大事なことだと思っているのですけれども、先ほど●●委員が幾つか言われましたけれどもね。これからそういった反映が、先ほどしたこの左側の路線からいくと、最終的に都市計画審議会、次に付議されるのが、恐らくは来年の春ぐらいだろうと私は思っているのですけれども、これであればもっと補足してほしいのですけれども、この間に、今のいろいろな交通政策の問題とか、環境の問題と

か、先ほど●●委員さんが言われたような、そういった障害者、弱者に対する対応とか、これをどういう形で織り込んでいくか、それを織り込んだものは、当然ながら最終的に都市計画案、今回の議案の一部を具体的な案として集約されてきて、その過程の中では、この都市計画決定手続とありますけれども、この中で当然、政策会議というのがある、市として、市の当局の中で、今は戦略会議と言われていますが、ここの中でいろいろな関連の担当課が集まって、もしくは関係部が集まって審議をして、いろいろな意見を出されて、そうして市としてのある程度原案をつくる、これが素案ですよね。行政素案ができれば、恐らくこの原案素案の縦覧ということで、公聴会、いわゆる一般公募を含めて、これで一応市民の意見を聞くという、こういうたまたまになるのですよ。場合によっては、ここには書いておりませんが、多分、まちづくり条例に基づくまちづくり審議会というのが、別途、この都市計画課の中にありますから、所管されている部分がありますから、場合によっては、そういったところにもうちょっと肉づけするような意見を聞く機会があるのだと思うのだけれども。

この一番最初の我々、今いる立場で、こういった意見をどう集約をし、また皆さん方から出た意見をどうやって市当局が集約をして、そういった流れに持っていくかということのイメージが湧かないのですよ。これがないと、いろいろな観点が、当然、今の段階で何言っても構わないので意見言えればいいのだけれども、それじゃ済まないと思うのですね。これ意見出せば、当然ながら議事録等に載って、これ全部外に出ますから、公表されますから、そこで見られるのだけれども、多分、この議事録をお読みになる市民というのはかなり限定されてきちゃうと、そういうことはいけない。そうなってくると、これからこういった審議会でのいろいろな論議をした協議の内容というのをどういうふうに市当局は発信していくか、このあたりのところをかかわってくる話なので、ちょっと重い話を私していると思うのだけれども、そこら辺のところ、もう少しいろいろな観点から整理をしていくべきだと。

もう一度整理しますと、この現在の都市計画審議会の諮問に渡る意見について、こういった意見を出していったら、一番いい形になるかどうか。これは別に、枠づけをしると、フレームか何かをつけろと言っているんじゃないのだけれども、こういった観点から意見を出すかというのを、ある程度、こういった審議会の場ですから、意見をいろいろ言って、これから具体的に都市マスタープランに従って、いろいろな具体案が出てきますから、その中で、こういった観点で見えたら、ある程度のところが、意見としてまとまりやすいかどうか。

それからもっと言えば、この審議会の委員も今1名欠員ですけれども、14名ですけれども、これも全員恐らくは改選されるわけですよ。そうなってくると、

これを我々が今やっている審議がどう生きていくかというのが、よく見えなくなるんじゃないかなというのが、一番恐れているのですよ。だから、広報上の問題と、それから審議会で意見を話すときの意見のフレームワーク、これをどういう観点から見ているかどうか、そこは単純に考えれば、この資料2の3、その次のページにありますけれども、都市利用決定等の判断について、①から⑩までであるのだけれども、その中の部分と審議会の意見として、多分重なる部分も当然出てくる。この中で特に審議会の中で見ていく必要があるような項目をもうちょっと肉づけするとか、そういったことも必要じゃないかと思います。

戻りますが、質問としては、大体の今のスケジュール感というか、今後、最終的に審議会の付議にされる素案ができることの時期と、大体これが最終的に次回の都市計画審議会に付議する、当然、委員からの意見がまとまらなければ、後ろにずれていくと思うのだけれども、どれぐらいのところを今、事務局として考えてらっしゃるか。そのあたりをちょっと質問させていただきます。それとちょっと意見としては、議事録に残していただければありがたい。以上です。

会 長 どうもありがとうございます。

資料1でご説明いただきたいと思いますが、済みません、ちょっと寒くなってきて、休憩をとらせていただきたいのですが。今、時計で3時20分前まで休憩をとらせてください。その後、●●さんのご質問に関して、事務局からご説明をしていただきたいと思います。よろしければ、7分間の休憩とさせていただきます。

(休憩中)

会 長 それでは、そろそろ再開してよろしいでしょうか。それでは再開します。

まず、●●委員からのご質問について、事務局お願いします。

事務局 前半はご意見ということで、スケジュールをまず確認したいというご質問だったので、スケジュールについて説明いたします。

本日の審議会での審議を終えて、諮問の答申をいただいて、市は措置決定をします。措置決定をして、素案を原案にして、原案の縦覧を行います。その後に千葉県と事前協議が必要なので、事前協議を行い、もう一度、法定縦覧、2週間あるのですけれども、法定縦覧を行います。この縦覧後に案としまして都市計画審議会に付議をいたします。

そのため、一応スケジュールとしましては、都市計画審議会に付議をする日程を、今年度の12月下旬から平成30年の1月初旬ごろを目途に手続のほうは進めていこうと思っております。スケジュールについては以上です。

会 長 確認しますが、この資料の4ページのフローでいうと、左側の下から二つ目の

ところの上半分に白井市都市計画審議会（付議）とありますが、これが今年の12月から来年の1月ごろを目処に考えていると。

事務局 はい、そうです。

会長 ということですか。三、四カ月。よろしいでしょうか。

では、もう大分時間も経過しますが、この地区計画のご提案に対して、それに関連していろいろな問題があるのですが、もう一度、都市計画の提案に絞っていきたいと思います。具体的なご意見いかかでしょうか。

委員 議長。

会長 ●●さん。

委員 この場所については、名称が、公益的施設誘導地区ということで、マスタープランの中にも色づけをされているところなのですが、業者さんが開発をする場合に、ライフラインに係る下水道、等々に係る負担というのは、結構多いと思うのですが、誘導型という名称の意味というのは、市のほうで、何らかの優遇税制なり、何らかのそういった補填というか、そういったものはあるのでしょうか。

会長 事務局いかがでしょうか。

事務局 今のご質問での優遇政策みたいなものはありません。

ただし、通常、先ほど前半部分、開発許可制度の話をしましたけれども、例えばここは県道に挟まれているエリアなので、国県道沿いであれば、都市計画法の開発許可がとれる要件もありますので、ドライブインであるとか、そういった飲食店みたいなものは建てられます。そういった場合は、例えば下水道区域外流入の話とか、それは基準にのっとらないと、当然認めることはないです。

けれども、都市マスタープランでゾーニングし、そこにこのような基準で規制誘導することを関係各課とは協議をして、位置づけをしていますので、それは事前協議の中で、通常の開発、通常の色づけされていない調整区域の開発許可制度で出てくる申請とはまた違う協議にはなります。ただ、優遇税制とかそういったものはありません。

委員 はい。

会長 よろしいでしょうか。ほかにありますか。

●●さん。

委員 今と同じことなのですが、その誘導というのであれば、交通問題いろいろ出てくると。やっぱり、これ開発してくださることは、すごく今の白井にとって、素晴らしいことだと思うのですね。でも、市民の方が、非常に素晴らしい開発ができたなと思って利用すること、これ一番だと思うのです、目標は。ということは、先ほど●●さんのほうが、バリアフリー化のほうで足の面、そういった

ことも出ました。そういうことも含めて、例えばあそこは、北環状線で県ですから、それは県のほうだと執行部はおっしゃいましたが、総合的にまちづくりの観点から考えていただかないと、結局市民は、交通の危険を感じるとか、あるいは便が悪いとか、見た目の問題とか、いろいろ出てくると思うのです。ですから、今回ここで話し合った意見というものをどこまで、縦覧の中でほかの意見も出ると思うのですよ。

でも、それを生かして、最後のところのこの12月あたりで、ある程度しっかりしないと、また新たな問題が出たら、なかなか決まらないと思うのですけれども。その辺をきちんとまとめて、市内外の人々に上手に活用してもらえる場所であるような施策をきちんとまとめていただきたいと思いますと思うのですが、その辺はどうでしょうか。

会 長 事務局。

事務局 参考資料2の8ページをご覧くださいませか。

こちらの資料は、地区計画と開発行為の手続のフローになっています。左側の地区計画で、右側に移行する措置決定をした場合は、開発行為の事前協議を受け付けまして、まちづくり条例に基づいて事前協議が始まります。まちづくり条例の手続を経まして、下のちょうど真ん中、詳細な土地利用計画と矢印がなっていますけれども、協議内容を含めた詳細な土地利用計画をもって、先ほど言った平成28年の、本年の12月末及び30年の1月初旬目途に審議会のほうに付議をします。ですから、そこが、協議内容についても、今出たご意見についても、当然できることは関係各課のほうにご意見をお伝えしまして、協議の内容というか、協議事項としてお伝えし、協議の結果としてご判断ができる場となっています。

あと、もう1点なのですけれども、今いろいろご意見をいただいて、担当として思いましたのは、運用基準でつくった技術的な基準をクリアしていれば提案ができるのですが、最低敷地が2,000平米であるとか、用途はにぎわいを生むためにこういった商業施設みたいなものをつくるというこれらの基準を、もう少し地域性を反映して改善していく、これも必要なのかなと思っています。今、●●議員、●●議員からもお話いただいて、もし問題があったら速やかに改善していこうと思いました。以上です。

会 長 よろしいですか。●●さん。

委 員 しつこいようではございますけれども、この最初の1ページのほうで、区域の整備、開発及び保全に関する方針の中に安全の確保というのを入れられないでしょうか。というのは、保育子育て施設を入れるのであれば、なおさら子供の安全を第一になると思うのです。なので、入れるといいと思うのです。いかがでしょうか。

会 長 事務局いかがでしょうか。

事務局 確かに、計画に文言で記載されないと担保はとれないのではないかという、そういったご質問なのかなと思います。

これも非常に繰り返しで申しわけないのですが、今回の提案は、一体的な土地利用でにぎわいと交流を目指すという民間の事業者からの提案です。当然、それを実現するための土地利用として、今後、開発の事前協議書が提出され協議をいたします。当然そこでの安全安心の一体的な土地利用計画というのは、そういった配慮の観点での土地利用計画だと市としては思っています。

そこで文言を入れたほうがとの意見ですが、それは可能ですけれども、一応そういう形で担保をとっているとご理解いただければと思います。最終的に詳細な土地利用計画を見て、こちらの審議会場で付議をさせていただくので、確認していただければなと思います。以上です。

会 長 ということで、今、●●さんのほうから、区域の整備、開発、保全に関するご質問、安全という文言が入らないか、入れられないかというご質問、ご意見が出ました。これに関して、委員の方から何かご意見ございませんか。よろしいですか。

今後、今日の議案というのは、このフローの部分ですが、こちらに入っていてよろしいですかということなので、今、事務局もこちらに入っていく中で、ここで安全というのをきちんと事前協議の中で位置づけますという事務局からの回答ですね。これは、議事録に残りますね。

事務局 はい。

会 長 ですので、今日は、先に進んでいくというのが議案の趣旨ですので、よろしいでしょうか。

●●さん。

委 員 大分時間も押していますので、1点だけ修正の意見を申し述べたいと思います。1号議案の先ほど●●委員からもありましたけれども、この地区計画の決定理由書がございます。●●さんからも先ほど言われたのだけれども、私がこだわっているのは3段落目なのですね。3段落目のところを読みますと、本地区は、土地マスタープランにおいて、「中心都市拠点」の「公益的施設誘導地区」に位置づけされていると。その次の最終行に、来訪者の増加に応じた民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導を目指していると、これはそのとおりなのですが、若くは私がこだわりますのは、実はこの表現というのは、一つは、ここの1号議案の1ページにありますところの計画の決定書、これは原案ですけれども、これと計画書、その中でこの表現はかなり厳格に要綱なんかで決まっているような、関連の建築事業もあるようですから、なのですけれども、当然、市としても決定する理由書なので、それなりの意味づけをしておく必要があると思

うのですよ。

私こだわっていますのは、この民間活力において、民間活力で構わないんだけど、これは実はこの表現は、今日お越しいただいている今回の開発主体さんの提案理由書の中にも同じような表現が使われている、これをそのまま市の決定書として使うのは、若干、私としては違和感があって、細かいところなので恐縮なのですけれども、ここにちょっと一筆付記してほしいのですよ。この民間活力によるという前に、都市計画提案制度に基づくという表現を一つ入れていただきたい。これはなぜこだわるかという、1年前の都市地区計画なり、今日、資料の別紙に参考資料としてある用途地域のところもそうなのですけれども、こういったいわゆる都市計画法に基づく提案制度というのを、かなり我々としては厳格に適用していただきたいという意見を随分繰り返して私は述べさせていただいた。今回、初めてのこの都市マスタープランに基づく、もしくは用途地域とのルールに基づく最初の起案ですから、あえてここに都市計画提案制度に基づくと入れて、要は、ここら辺はこれからきちっと見ていくという姿勢が明確になると同時に、提案主体とは若干違う意味づけができるということなので、この評価は見込んでいただきたい。

ただし、ちょっとこれ正確に言いますと、お手元にある参考資料の1の今現在の提案制度の手引きありますけれども、この中の2ページに提案主体というのがありますよね。この提案主体をまず、厳格には、今回のような全くの民間の方だけでなく、いわゆる第3セクター、URさんも入っているようだし、住宅供給公社、こういった第3セクターも含めてほとんどが提案制度に乗るのですよ。だから、それに基づけば、県、もしくは市が独自に大規模な開発をしない限りは、基本的にはどの提案スタイルであろうとも、この提案スタイルに乗るから、あえて書かなくてもいいというそういう論理はあると思うのだけれども、今回、初めての提案ということがあるので、あえてその意思を明確にし、またこの審議会の中でも、私だけではなくほかの方も言われていましたけれども、提案制度に基づくということをきちっと見ていただいて付議していただく。これをちょっと提案させていただきたいので、皆さん方のご意見をお聞かせください。

会 長 ●●さんのほうからご提案がございましたが、ただいまのご提案について、ご賛同のご意見ございますでしょうか。特に声が上がらなければ、そのまま行きますけれども。都市計画提案制度に基づくという1文を入れるという討議ですが、いかがですか。

それでは、声は上がらなかったもので、これはご意見として、議事録に入れさせていただきます。

●●さん。

委員 これは提案制度でいいですか。

会長 事務局。

事務局 冒頭にも説明しましたがけれども、都市計画法第21条の2第1項で規定されています。名詞としては、都市計画提案制度と書かれているわけではないのですが、都市計画提案制度の規定であります。

会長 よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。

それでは、時間も経過していますので、お諮りをさせていただきます。

議案第1号は、おおむね適当と判断するというのでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長 どうもありがとうございます。この答申案の内容は、私が確認するというので、ご一任をいただいてよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長 ありがとうございます。それではご一任いただきましたので、皆さんから、おおむね適当という判断で賛成をいただいたということで、よろしく願います。

それでは、次に第2号議案「桜台業務・公益的施設地区地区計画の変更(素案)」と第3号「桜台西地区地区計画の変更(素案)」、これは関連するため、あわせて事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、議案第2号と第3号は関連するため、あわせて説明をさせていただきます。

この第2号と第3号の案件は、市が作成しました地区計画の素案、行政素案について、都市計画決定手続に入る前に、都市計画審議会にご意見をいただくため諮問をするものです。市は、平成25年度末に完了しました千葉ニュータウン事業の未処分地を課題として捉えており、この課題に対応するため、上位計画であります区域マスタープラン及び市の都市マスタープラン、これらの見直しの中で位置付けを行い、お配りしている参考資料3、用途地域の指定方針及び指定基準、こちらを策定してきました。この上位計画の基本的な方針に沿って、当該地区計画素案は作成をしております。

それでは始めに、1について説明をいたします。こちら資料の21ページをご覧ください。

資料の21ページは、白井市の2万5,000分の1の都市計画図になります。図面の右側に矢印で示しています赤枠、こちらの箇所をご覧ください。

桜台業務・公益的施設地区及び桜台西地区になります。当該地区は印西市との市境に位置し、千葉ニュータウン中央駅から西側約300メートルから900メートルにわたる市街化区域です。

それでは、資料の22ページをご覧ください。こちらは白井市の5,000分の1の都市計画図をもとにした新旧対照図になっております。

まず、右側の旧のほうの地図をご覧ください。まず、青で囲っている箇所が桜台業務・公益的施設地区になります。桜台業務・公益的施設地区は、用途地域は、準工業地域、近隣商業地域及び第2種住居地域が指定され、地区計画は四つの地区で構成されております。

次に、赤枠の箇所が桜台西地区になります。桜台西地区は、用途地域は第二種住居地域が指定され、地区計画は二つの地区で構成をされています。この桜台西地区は、平成25年度にこの青枠の桜台業務・公益的施設地区から一部を独立させて決定しております。

それでは、黒の矢印で示している対象地をご覧ください。

黒の矢印で示している場所が、今回の変更対象地になる桜台業務・公益的施設地区の一部であり、複合的土地利用（施設系）地区、1.3ヘクタールとなります。用途地域は第二種住居地域になります。左側の新のほうをご覧くださいと、当該地区を桜台西支部、赤枠の地区に編入をいたします。

それでは、資料の23ページをご覧ください。

こちらが平成28年12月時点の航空写真になります。現在は、造成のほうを終了し、未処分地であり更地となっております。

それでは、議案書をお出してください。議案書の8ページをご覧ください。

始めに、第2号議案、桜台業務・公益的施設地区地区計画の変更の素案の概要を説明します。

8ページは、新旧対照表となっております。こちらの変更箇所について説明をさせていただきます。右が旧で、左が新となっております。変更箇所は、朱書きしております。

まず一番上、名称、こちらは変更ありません。桜台業務・公益的施設地区地区計画です。

次に、区域の位置です。こちらは、千葉ニュータウン事業の完了により新たな地番が発生したために、右側の旧では、白井市桜台1丁目の全部の区域並びに大字谷田及び大字清戸の各一部の区域となっておりますが、こちらを白井市桜台1丁目及び桜台5丁目の各一部の区域に改めております。

次に、区域の面積です。複合的土地利用（施設系）地区の約1.3ヘクタールを除外するため、右側の旧では、約1.6ヘクタールとなっておりますけれども、左側の新では、約1.4.7ヘクタールに変更しております。

次に、地区計画の目標になります。変更箇所としまして、前半部分、こちらは、千葉ニュータウン事業が完了したことによる文言の事前修正をしております。左

側の新のほうをご覧くださいと思っておりますけれども、こちらは、平成28年3月に見直ししました印西都市計画区域マスタープランで謳われております印西都市計画区域の目標に変更しております。後半部分は、除外をします複合的土地利用（施設系）地区の文言を削除し、時点修正としまして、右側の旧のほうで「事業効果をさらに増進させるため」という記載を左側の新のほうでは「事業効果の維持向上のため」と改めております。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。右側の旧のほうをご覧ください。複合的土地利用（施設系）地区に関する二つの記載を削除しております。1カ所は、1、土地利用の方針の①の箇所。2カ所目は、3、建築物等の整備の方針の①の箇所となっております。

それでは、議案書の9ページをご覧ください。

次に、地区整備計画の概要になります。右側の旧のほうをご覧ください。朱書きしています複合的土地利用（施設系）地区を除外するため、当該地区の列を削除しております。

それでは、議案書の10ページをご覧ください。

最後に、地区計画の変更理由となります。

変更理由の1段落目になりますけれども、こちらは、先ほど地区計画の目標にも記載しております区域マスタープランで謳われている印西都市計画区域の目標を記載しております。

2段落目、本地区は、で始まる箇所をご覧ください。本地区は、印西都市計画区域マスタープランにおいて、千葉ニュータウン地域（白井市）に属し、新住宅市街地開発事業の事業効果の維持向上や市民が安らげる空間の形成に向けたまちづくりを進めるとしているとし、当該地区に対する区域マスタープランでの方針、こちらを記載しております。

3段落目のまた、で始まる箇所をご覧ください。また、市の都市計画の基本的な方針である都市マスタープランにおいて、市街地ゾーンの住居系市街地に属し、地域特性に応じた適切な整備を図るとともに、ライフスタイルの受け皿となる住宅地を建設するとしているとし、市都市マスタープランでの方針を記載しております。

最後の段落をご覧ください。そのため、目指すべき市街地像を踏まえ、計画的な土地利用を誘導するため、本地区から土地利用施設系地区を除外する地区計画の変更を行うとしております。

続きまして、議案第3号、桜台西地区地区計画の変更素案について説明いたします。

議案書の16ページをご覧ください。

こちらにも新旧対照表をもって、変更箇所について説明をさせていただきます。  
まず、名称ですけれども、こちらにも変更ありません。桜台西地区地区計画となっております。

次に、区域の位置です。こちらにも新たな地番が発生しております、右側の白井市大字谷田及び大字清戸の各一部の区域としておりますが、こちらを白井市桜台1丁目、桜台4丁目及び桜台5丁目の各一部の区域に改めております。

次に、区域の面積です。こちらは、複合的土地利用（施設系）地区の約1.3ヘクタールが加わるために、現在、約7.1ヘクタールの面積を約8.4ヘクタールに改めております。

次に、地区計画の目標です。こちらにも変更箇所として、前半部分につきましては、先ほどの第2号議案と同様に、千葉ニュータウン事業が完了したことによる記載内容の時点修正を行っております。後半部分につきましても、右側の旧のほうをご覧いただきたいのですけれども、事業効果をさらに増進させるため、と進行形になっている記載を事業効果の維持向上や多様なライフスタイルの受け皿となる住宅地を形成するため、と改めております。

それでは、議案書の17ページをご覧ください。

地区整備計画書の概要になります。

まず、地区の区分ですけれども、複合的土地利用（施設系）地区の約1.3ヘクタールを低層住宅地区に加えるため、左側の新のほうの低層住宅地区の面積が、6.8ヘクタールから8.1ヘクタールへと増加する変更をしております。

次に、壁面の位置の制限になります。左側の新の壁面の位置の制限、下から2番目の欄をご覧ください。ただし書きで規定しております適用除外事項（2）の自動車車庫で高さ3メートル以下の後に、「壁を有しない」という文言を加筆しております。これは、白井市にある他の地区計画の記載と統一していく目的で、こちらの文言のほうを追加しております。

それでは、議案の18ページをご覧ください。

最後に、地区計画の変更理由になります。こちらにも先ほどの第2号議案とほぼ同様の内容となります。

1段落目は、区域マスタープランでうたわれている印西都市計画区域の目標。

2段落目、3段落目で、当該地区に対する区域マスタープラン、市の都市マスタープランでの答申、こちらを記載したものです。

それでは、最後の段落、そのため、で始まる箇所をご覧ください。「そのため、目指すべき市街地像を踏まえ、計画的な土地利用に誘導するため、本地区に隣接する桜台業務・公益的施設地区の一部を編入する地区計画の変更を行う」としてあります。

第2号、第3号議案について、事務局からの説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いたします。

会 長 どうもご苦労さまでした。

第2号議案、第3号議案について事務局から説明していただきましたが、ご意見、ご質問等ありましたらお願いします。

いかがでしょうか。●●さん。

委 員 1点だけ質問なのですけれども、2号議案と3号議案で複雑に絡み合っていて、うまく頭の中で整理できないのですけれども、第2号議案の8ページのところ、ここに左右新旧と書いていますけれども、この旧のところ見ますと、これ表題は計画の変更になっている、今回変更する、前の計画の変更ということで、その元計画というのが基本計画ですか。これがあって、2段階か3段階の修正あったと、こういう時系列なのですか。そこだけ教えてください。

会 長 事務局お願いします。

事務局 冒頭も説明をしましたがけれども、資料の22ページをもう一度ご覧いただけますか。地区の新旧対照表になります。

●●委員からご質問ありましたけれども、桜台西地区は、そもそもこの青枠の区域である桜台業務・公益的施設地区でした。そこから、平成25年に、土地利用を住居系に振り向ける地区計画の変更を行いました。ですから、記載としては、旧の桜台業務・公益的施設地区の地区計画の図書は変更になっています。これに、本来同じその他公益的施設地区だった桜台西地区に新たに加えるということが今回の変更になります。以上です。

委 員 うまく理解できないのですけれども、要はこの22ページで説明されたこの青い表示した部分の同意か、それと赤矢印をした全体のこの部分についての基本計画というのは、桜台地区全体の都市計画というのがまず基本にあって、その中で一部取り出したところが、ここなんだと、こういう説明ですよ。その場合は、この都市計画そのもの全般にわたる桜台地区の全般の計画というのは、旧URというか、住宅・都市整備公団、ここがつくったやつはかなり古いですよ。この基盤計画そのものは、相当古くあると理解して、わかればそのときにいつできたという、そこが知りたいのですけれども。

事務局 ちょっとよろしいでしょうか。

会 長 お願いします。

事務局 今のご質問、資料の22ページお持ちですか。現在あります地区計画、右側旧のほうを見ていただきたいのですけれども、桜台業務・公益的施設地区地区計画というのがございます。これが旧のほうの図面のブルーのラインで囲まれたものが、その地区計画になります。もう1本、桜台西地区地区計画というのがござい

ます。これが、旧の図面のほうの赤で囲まれたところです。このうちの対象地区1.3ヘクタールと矢印で示されていますけれども、この部分について、この新のほうを見ていただきたいのですけれども、この部分を一方は、桜台西地区の赤いエリアのほうに加える。当然、今度ブルーのエリア、桜台業務・公益的施設地区からは、この部分が除かれますので、除かれたものが、新のほうの図面ですけれども、青で示したということで、2本の地区計画に影響を与えまして、2議案として今回審議して頂くというものです。

会 長 ●●さんの質問は、もう少しさかのぼって、平成25、26年以前は、赤いところも含めて全部がブルーの線1本で囲まれていたわけですね。そのブルーの線1本で囲む地区計画をつくったのはいつですかという、多分そこまでさかのぼった質問だと思います。

事務局 桜台地区はここだけではなくて、今回は、地区計画のエリアを議案に関連するものだけ特出ししていますけれども、中学校とか小学校とかがあるエリアについても地区計画がかかっています。今回の桜台業務・公益的施設地区の地区計画が最初に決定されたのは平成4年8月28日です。

千葉ニュータウン事業では、ここの土地で完了していない土地も含めた形で、先ほどの調整の地区計画と同じようにいわゆる規制誘導するために、事業区域で地区計画を設定しました。これが平成4年の8月28日になっております。その後平成19年に一度変更があり、直近の変更は先ほど説明した平成25年に分割した、赤の地区、桜台西地区を新たに新設した変更となっております。以上です。

委 員 なぜこういう質問をするかという、こういった旧URさんも県も当然、参加してつくられた大きな計画ですけれども、こういった超長期の計画について、今回の議案では、平成25年にこの計画が事業完了ということで、それから現在まであと4年ぐらいあったのだけれども、結局最終的に変更になっていますよね。

その間いろいろな形、当時、平成4年前ということで、約25年ぐらい前ですか、これから最初の基本計画をつくって、そのときに都市計画審議会みたいなものがあつたかどうか知りませんが、幾つか変更が、多分、今説明があつたと思うのですけれども、その間に、そういった変更ごとにこういった審議会の中で、市民、議会の皆さんもそうですけれども、この審議会の中で検討したとすれば、どういうタイミングでそういう審議をするのがいいのかなというのが僕の問題意識なのです。それをまずお聞きしたい。意見にわたる部分ですから、またお話ししますが、超長期のこういった計画の変更については、なかなか難しいと思いますけれども、質問についてはとどめます。

会 長 今の発言は、コメントということでよろしいですか。

委員 結構です。

会長 ほかにいかがでしょうか。

●●さん。

委員 これ課のほうに伺ったら、行政素案で変更を検討してきたということ伺っているのですけれども。道路を隔てた赤枠の反対側のところは、既にもうでき上がっています。この建物見ると、すばらしいとおっしゃる方もいるでしょうけれども、ご覧になった方は、城壁のような形で、ずっと囲いができていて、あの1区画だけが城壁の住宅ということですね。あと、そういうところは桜台の中には見当たらないと思うのですけれども。

市の考え方としては、先ほどの平成19年の際、緑豊かな白井市だから防災上の観点からも塀というのは生け垣にするようなことをしましょうねという方向性であったにもかかわらず、そういうものができ上がった。あれはトヨタホームですか。そういうところに行政の力が働いているのかなというのは、ちょっと疑問に思っているのですけれども。

今度のところにも住宅をつくるというときに、行政総意でこういうことに、住宅をつくりましょうというときに、どうしても私どもの特に利害関係は、単なる地区の変更だけではまちづくりという観点の中で、そういった点の細かい部分が、行政はどう考えているのかなというのが非常に疑問点なのですけれども、その辺はどういう考えですか。

会長 事務局お願いします。

事務局 まず、具体的な話を説明させていただくのですけれども、桜台西地区、赤でくくられているエリアについては、平成25年に地区計画を変更して、その後1社、トヨタホームさんとお名前が出ていますが、ハウスメーカーさんが1社で開発をされました。

ご質問のかき・柵の件ですけれども、確かにかき・柵の制限は、今回の地区計画の整備計画を見ていただければわかると思うのですけれども、制限がないのですよね。もし、かき・柵の制限をしていけば、そういった形にはならなかったのかなとは確かに思いますが、事前協議の中でああいった形で協議のほうは終えています。

また、多分、●●委員がおっしゃっているのは、市としての景観のブランド化というか、統一性というか、例えば、開発事業の場合の白井市における景観上の統一性みたいなものを基準として持って協議をしないと、ちょっと場当たりのではないのかというご意見なのかなと思います。

先ほどの色彩の話と非常に共通する問題かなと思っていて、●●委員からもご質問いただきましたけれども、景観計画みたいなもので、少し大きな方針を

市としてつくって、それをもって事前協議の中でその方針に沿って、規制ではなくてお願いするのであっても、そういった方針・基準が必要ではないかと、そういったご意見なのだと思います。確かに、統一的な基準がないので、事前協議の担当によって、担当によってという言い方はちょっと語弊がありますがけれども、ああいう形で協議のほうは終えています。

会 長 ●●さん。

委 員 言わんとすることは、都市計画審議会の中では、計画変更の土地利用というのが、まず原則にあります。ですけれども、そこからでき上がっていくその、例えば建物とか、そういうものは、市民ができ上がったものに対して見ているわけです、まちづくりを。

だからこそ、創造してでき上がったものを考えていくと、そこをベースに行政がもっと指導していく必要があるんじゃないかというのは、つくづく感じているわけです。ですから、今回、付帯意見として、それも織り込んでくださるという話ですけれども、ちょっとその辺も、つい最近の住宅が張りついたところすら、そういう状況ですので、そういったところが非常に危惧するところなのです。

会 長 事務局いかがでしょうか。

事務局 今おっしゃったような内容を地区計画で実現することは、例えば地区計画の整備計画の中で、もっと細かく基準として入れ込んで、先ほどのかき・柵の制限の中で、透視可能なものにしないとだめだよ、生け垣じゃないとだめだよというような規定を地区計画に盛り込むことは可能なので、そういった対応はできるかなと思います。

当該案件は行政素案で上げていますので、そういった変更はできるかなと思います。しかし、●●さんがおっしゃっているのは、そういう生け垣の規定を入れ込むための根拠をもうちょっと考える必要があるのではないのかというご質問なのかなと思うのですが。そうではないですか。

会 長 はい。

委 員 だってそうじゃないですか。市はそういうふうに謳っているのですもの。だから、そういう根拠というか、それを言っているわけで、こうゆう計画地を総合的に見ていったら、やっぱりそういうところを考えていかなきゃいけないんじゃないのですか。だから単に、ここで、審議会で土地利用が決まって、さあどうぞ、そこを使ってくださる業者さん、買ってくださる業者さんといったときに、そこはお任せじゃなくて、市の指導というのはしっかりしていかないと本当のまちづくりはできないと、そういうふうに私は思っています。そこを言っているわけ。

だから、一つの利用だけじゃなくて、総合的に捉えていただきたい。何遍も繰

り返しになるけれども、この現実が桜台にあるわけですから、だからこそ、そこを言うわけです。

会 長 事務局。

事務局 何度も同じ話になって申しわけないのですけれども、これが開発事業で上がってきた場合は、事前協議をまちづくり条例に基づいて行います。

まちづくり条例の中に各種、法や技術的な基準であるとか、指針に基づいた環境配慮書などの、こういったものを持って、指導、助言をしていきます。地区計画で規定していない内容については、一応そういう形で協議は整ったものです。

●●議員がおっしゃっているのは、ちょっとそれが弱いんじゃないのかというようなご意見なのかなと思っています。特に景観系の観点から、弱いのではないかというご指摘なのかなと思いますので、それについては、当然検討していかなければいけないことだと思っています。

現在の制度としては、開発事前協議の中で担保しているという状況になっています。

事務局 ごめんなさい、いいですか。

委 員 はい。

事務局 今回の議員さんの件を含めた全体の話ですけれども、今回の地区計画の変更につきましては、桜台地区の低未利用地についての地区計画というわけなのですけれども、基本的には、民間活力を活用した都市計画というのを進めているわけなのですが、その中で地区については、やはり民間の創意工夫というのでしょうかね、いろいろな背景があります。そういったものを織り込む中で、当然この地区計画の方針等にも出てきますけれども、周辺環境に調和するような中でのまちづくり、というような内容になっていますので、この地区計画に限って言えば、当然、周辺環境あるいは今ある低層住宅等とのバランスも考慮した中で、そのまちづくりをするようなことで、事業者のほうにも指導していきます。

今、その以前、市として、もっと広げていく、あるいは狭めていく、というようなことがあるかないかという部分につきましては、ご意見として対応させていただければと思っています。

会 長 ●●さん。

委 員 これは、直接この土地と関係ないのですけれども、青枠ですっといろいろ店舗が入っておりますけれども、これを今、変更になる土地の脇のところ、これはこの桜台業務・公益的施設地区として、市がこういう地区として認識している。

例えば、桜台の住民の方から苦情が出ている、この、今は日本年金機構というのですか、前は社会保険大学校、こういったところの荒地になっちゃっているようなところの、市は何も関与できないのですか、こういうところの指導を。せ

っかく桜台業務・公益的施設地区として囲っていますけれども、かたや物販店舗のほうは、右側ですけれども、ここがこういう形になっているということに対してですけれども、地区計画というか、そういった中で、どう都市計画課のほうは考えてらっしゃるのか。

会 長 事務局よろしいですか。

事務局 地区計画で、今回提案させていただいている内容も同様ですが、建物の用途の制限を当然しております。この用途の制限に基づいて、また市街地開発事業であるURさんが行った新住宅市街地開発事業で、今は社会保険大学校が、土地利用方針に沿った形で立地しています。

確かに今、こちらの土地に売却の話等が市のほうにも来ていますけれども、当然、土地利用については地区計画がかかっていますので制約があります。また、用途地域でも用途を制限していますので、次に買われる方もこの制限された用途の中で土地を活用することになります。

ただ、市が自ら購入して何かするというようなものは、事業としては現在ないので、都市計画課としては、地区計画の中で土地利用が図られると考えております。

会 長 管理状態が非常に悪いというようなご指摘が……。

委 員 この位置づけが、とりあえず特定業務施設地区(1)になっているのですよ。だから、全く関係ないわけじゃないので、そういう中で現状を見て、決してそれをよしと思ってはいないと思いますけれども、そういうところの手当等も行政はきちんと見ていかなければいけないんじゃないかなというふうに市民サイドの方も思っているので、そういうことを少し考えていただけたらなと思った次第です。これは意見として申し上げます。

会 長 地区計画がかかっている地区で、あんまり好ましくないような環境状態にあるというのは、いかがなものかということだと思いますので、よろしく。

●●さん。

委 員 今回の変更は、住居系の地域が一つの地区というふうにまとめられる方向の変更だと思いますので、そのことによって、結果的にこのエリアの環境は、よりいい方向に誘導される可能性も持っているので、好ましいほうの変更だと理解しております。

個別具体的な事情を知らない立場から、若干疑問に思ったことを一つ質問させていただきたいのですけれども、そもそもこの二つの地区が、一つの地区だったのが資料の22ページの旧のほうを見ますとわかりますが、赤い部分を桜台西地区に切り分けた時点で今回対象となっている変更地域まで用途地域が住居系になっているのに、今度、変更した以降の形にですね、地区計画を設定しなかった

のかということをお聞きしたいです。

会 長 事務局お願いします。

事務局 当初は、こちらの地区計画は、桜台地区にお住まいの方の生活利便機能であるとか、病院とか、医療機能であるとか、そういった機能の土地利用に誘導するための地区計画でした。今回の1.3ヘクタールの部分につきましては、特に医療機能、診療所であるとか、当時、病院はちょっと難しかったのかもしれませんが、そういったものを持ってきたいという意図がありました。

●●委員がおっしゃったとおり、今の変更後の形で、しかも第二種住居地域で用途地域も一緒なわけで、ここをなぜ25年のときに一緒に住居系に変更しなかったのかというご意見は非常にわかりますが、当時はそういう意図がありました。しかし、継続して募集しているのですけれども、URさんの情報からも問い合わせのほうがありませんでした。

今後、千葉ニュータウン事業収束に向けて、平成30年を目途にURさんが土地の処分を完了するというタイムリミットもありまして、冒頭で説明したとおり、上位計画で未処分地の位置づけをし、住居系に変更することを行っていきたくと思っています。

会 長 よろしいでしょうか。

委 員 はい。

会 長 いかがでしょうか。

●●さん。

委 員 先ほどの生け垣とかの話じゃないのですけれども、総合計画で、緑というのを強調していますので、それで今回の該当地ですと、道を1本挟んで隣の谷田、沢山とか、これから緑も守っていきましようねという方向になっているエリアでもあります。これに対して、隣接地域との緑の連続性とか、あるいは開発によって地下水の流れがどの程度影響するのかということですね。周辺との調和という点で、緑のあり方について、この計画の中でどう考えているのかということをお尋ねしたいのですが。

会 長 事務局いかがでしょうか。

事務局 今回の変更は、既存にある桜台西区に加える内容です。区域を拡大するのみで桜台西区地区計画のルールについて変更箇所はございませんので、現在の桜台西区地区の地区計画では、確かに生け垣についてのルールは設けておりません。

今のご意見ですが、今回の変更で追加することは可能なのかという、そういったご質問として捉えると、既存に先ほど●●議員からお話ありましたとおり、あるハウスメーカーさんが、もう既に街区を開発されています。そのため、既存不適格みたいな状況になるのは好ましいと市として思っておりません。

それでは、この地区を独立させて地区計画を設定すればいいのか、それもどうなのだろうと市としては思っております。

ですから、緑のご意見、先ほど来出ている景観のご意見、白井市のブランド化、統一性のご意見などについては当然検討してまいります。今回の地区計画については、桜台西地区のルールをそのまま区域を変更するといった提案であります。

会 長 よろしいでしょうか。

今回お諮りしているのは、地区の範囲の変更ということだそうです。ただ、やはりどういう住宅地になっていくのかというのは、市民の皆さん、特に近隣の皆さん、非常に関心のあることだと思いますので、規則的にできてしまったからということではなくて、やはり次の開発が入るときには、きちんと白井市の住宅地というのはこういう形でありたい、あるべきだということを市としてもしっかり持っていたらいいのかなど。

長期的に言えば、地区計画の中にかき・柵制限が入ってくるということも望ましいと思いますけれども、今の段階で1地区だけという形でなくなってくると。

今後の地区のあり方についても、今日のご意見をぜひ、念頭に置いていただければと思います。今日いただいたご意見、議事録に残りますので、それを受け取っていただければと思います。ほかにいかがでしょうか。●●さん。

委 員 1点だけちょっとお尋ねしたいのですが、今回のこの赤い枠の中で、ナリタヤさんでしたっけ、ナリタヤさんがあって、その反対側に事務所的なものが、たしか残っていると思うのですけれども、そこについては、今回の変更に伴って、特に変わらず、そのまま今までの形態と同じ利用ということではよろしいでしょうか。

会 長 事務局お願いします。

事務局 議案書の17ページをご覧ください。

右側の桜台西地区の整備計画書、旧のほうをご覧くださいなのですが、上が地区の区分で、低層住宅地区と公益的施設地区、こちら二つに桜台西地区のほうは分かれております。●●議員がおっしゃった今、事務所みたいなどの地区は0.3ヘクタールの公益的施設地区になりますので、こちらについての変更はございません。このまま0.3ヘクタールです。以上です。

会 長 よろしいでしょうか。

委 員 これについてはわかりました。それと、市道312号線でしたっけ、34号線でしたっけ。桜台の桜通りの路線名は、市道何号線でしたっけ。

事務局 今回加わる地区の道路ですか。

委 員 はい。

事務局 桜台西地区、赤のところとブルー、今回の対象地の間の道路ということですね。

委員　そうですね。桜の並木のあるところですよ。今言ったナリタヤさんの事務所の前の通りなのですけれども、あそこに公益的施設の用地というような体裁の位置づけが、たしかされていると思うのですけれども、その辺はどんな施設を予定されているのでしょうか。

事務局　これも同じように、場所は桜台西区、赤でくくられているエリアの右側、右上と右上の箇所、ちょうど線の境界の道路ということによろしいですか。

委員　旧のナリタヤさんとその事務所の間の道路です。突き当たると桜台中学校へ行く道路ですよ。

事務局　こちらの桜台西地区の公益的施設地区の内容ということですか。

委員　はい。

事務局　議案書の17ページ、右側の旧のほうをご覧くださいければ思うのですけれども、上に地区の名称で一番右側に公益的施設地区、地区の面積として約0.3ヘクタールとあります。ここのエリアの建築物の用途の制限としましては、次に掲げる建築物は建築してはならないとしまして、(1)から(5)、こちらを建物、規制をしております。現在は、おっしゃっているとおり事務所なのですけれども、この建物の用途の制限ですと、住居系を排除していますので、例えば店舗であるとか、同じような事務所ですね、そういったものについては、誘致することは可能です。以上になります。

委員　わかりました。

会長　ほかに。

●●さん。

委員　審議時間を相当オーバーしているので、2点ほど。今回の1号議案から3号議案まで、ある程度共通と思いますけれども、先ほども申しましたとおり、2年間の任期ここで切れますから、その間、通した意見として、もしくは今後の検討課題としてお話したいのですけれども、意見を申し上げたいのですが、●●議員や●●議員が、どちらかというところと市政とか、市当局の考え方、それについては、ほとんど私も同感なのですけれども、ただ、ここは今、都市計画審議会の場合ですから、審議会自体のあり方、立ち位置、この辺について少し私の私見を述べさせていただきます。2点あります。

1点は、今回の特に2号、3号議案。1号議案は新規の都市地区計画ですけれども、こういった都市計画マスタープランとか、このプランに基づくような市街地の調整区域の論点、このあたりは、やはり今回の既存の計画の変更を含めて、かなり期間的に超長期にわたる議案が極めて多いと認識をしているのですよ。当然のことだと思いますけれどもね。そういった場合に、時期に応じて、市当局さんのほうから、もしくは市民の皆さんもいろいろな機会の中で意見をお聞きになっ

た上で、市当局の考え方をある程度やる。もしくは、提案主体である民間のほうからいろいろな提案があれば、それについてご指導をいただこうというのは構わないと思うのですが、私の意見としては、市当局に対してお願いしたいのは、こういった地区計画の策定段階から、進捗状況、これが恐らく、こういった千葉ニュータウン地域全般だと思えるのですが、こういった計画は二十数年にわたってできたのだらうと思うのだけれども、進捗状況はきちんと見極めて、各ステージでニーズに応じた形で、適宜、審議会、こういった諮問を適切に行う。今までやっていただいたと思うのだけれども、これから今後も含めて、ぜひそうしていただきたい。そのためには、こういう適切に行うことで、市民目線でのいろいろな評価、物事の問題点の深掘りとか、意見の提出とかそういったところ、こういった要望等の抽出に努めていただいて、こういったことをぜひ継続して、今後も前向きに取り込んでいったら。これが私の意見の1点。

もう一つは、私も2年間、いろいろな意味で、市当局の皆様方からいろいろお知恵をいただいて、都市計画法並びにこういった提案制度をかなり勉強しましたが、この審議会の中で、市民から選ばれた委員として一番考えたのは、この審議会というのは、ほかの数ある審議会の中でも、相当関連のルールとか、根拠法とか、環境とか、それが複合的に入ってくる可能性があり、極めて、ある意味特殊性を持っていると思うのです。したがってこの審議会は、今後、持続可能に仲立ちで検討を進めていくのであれば、ある程度の審議会の委員のスキルとか、その向上を図っていかないと、なかなか皆さん方、市民のご意見、いろいろなご意見がありますから、吸収しきれない可能性が強いという観点から考えますと、この審議会の委員の例えば任期なんかは、今現在、2年になっていますけれども、2年というのが適切なかどうか。あるいは、総合計画のほうは3年ですよね。そういった形で、この任期は任意に設定できると思うので、そういった見直しとか、それからこの委員の構成でも、今、15人枠、残念ながら3名の方が欠席になっていますけれども、この委員の枠もかなり弾力的に適用することができるのではないかというふうに思います。こういった市民選定の委員の選出基準も、一般のほかの委員と同じ話ですよね、一定の基準があるのですが、これも見直しも、ぜひ前向きに図っていただいて、ぜひ、こういった審議会の場を有効活用する、もしくは活性化する、こういった取り組みにぜひ生かしていただきたい。●●委員が先ほど言われた市政の観点から言われたので、私はこの審議会に限定して考えたときに、こういった2点ほど意見を申し上げました。これも多分、議事録に残ると思います。それはそれで構わないのですが、時間も押していますけれども、もし市当局のほうで、私のこういった意見について、もしコメントなりご意見を頂戴できれば幸いです。よろしく申し上げます。

会 長 ご意見ですが、市側から。

事務局 今回の●●委員のお話につきまして市の考え方を申し上げます。

まず、この審議会につきましては、都市計画審議会、当然、法定の審議会になります。審議会につきましては、都道府県あるいは都市計画審議会及び市町村都市計画審議会組織及び運営の基準を定める政令というのがございます。その政令の中で、例えば学識経験者、あるいは議会議員、あるいは住民の意見も聴取するというのがあります。そういった部分の中で、市としても市民参加条例があり、例えば審議会であれば、白井市の審議会等の設置及び委員の選任に関する要綱というのがあります。

また、公募委員に関していえば、先ほど●●委員もおっしゃっておいりましたけれども、その委員の選考基準というのが定められています。当然、市民の意見を広く聴くということで、公平をもって、どなたでも出席、参加する機会が公平に与えられるというふうなことから基準がありますので、市としては、そういったことを総合的に捉えまして、この審議会を効率よく運営していくための委員の配置、任期、ということになります。

現行の状態、不具合があるということであれば、またそこは柔軟に考えていきたいと思っておりますけれども、そういった基本的な市の考え方は持っていますので、それに基づいて、審議会のほうを設置または運営したいと考えています。

会 長 どうもご苦労様でした。

●●さんからの意見ということで、厳粛に受け止めていただければと思います。大分、時間を押してではなく、飛び越えてしまっておりますので、そろそろまた皆さん、終了したいと思いますが、議案第2号と議案第3号、これもおおむね適当という判断でよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

会 長 ありがとうございます。

それでは、審議会として答申をしたいと思いますが、答申案については、私が確認するというので、ご一任いただけるでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

会 長 ありがとうございます。

それでは、ご意見いただきましたので、答申案を確認します。事務局は案を私の方に送付してください。以上をもちまして、予定された議案の審議は全て終了しました。

事務局からその他、何か連絡事項ありますか。

事務局 先ほど●●委員からスケジュールの件をご質問されたのですけれども、再度、今後のスケジュールについてご説明をいたします。

本日の審議会で諮問に対する答申をいただきまして、市としまして戦略会議で措置決定を行います。その後、この素案を原案とし、原案縦覧を行います。その後、県との事前協議、法定縦覧を経まして、案としまして都市計画審議会に付議をいたします。先ほども申し上げましたけれども、予定としましては、平成29年の12月下旬から平成30年の1月の初旬で予定しておりますので、その際は再度よろしく願いいたしたいと思います。事務局からは以上です。

会 長 どうもありがとうございました。今後も計画について手続きを進めて下さい。よろしいでしょうか。

それでは、これで平成29年度第1回白井市都市計画審議会を閉会いたします。大変熱心にご審議いただきまして本当にありがとうございました。