

平成30年度第2回白井市都市計画審議会会議録

1. 開催日時 平成31年2月7日（木）午後2時00分から午後4時00分まで
2. 開催場所 白井市役所本庁舎2階 災害対策本部2
3. 出席者 北原委員、野口委員、竹内委員、石田委員、平田委員、影山委員、石井委員、町田委員、笠井委員、大川委員、斎藤委員、中村委員
4. 欠席者 鎌田委員、岡部委員、押田委員
5. 事務局 都市建設部小林部長、都市計画課高石課長、黒澤主査補、長谷川主査補、樋野主任主事、宮川主事補
6. 傍聴者 4人
7. 議題 第1号議案
「印西都市計画池の上一丁目地区地区計画の変更」について（付議）
第2号議案
「印西都市計画用途地域の変更（素案）」について（諮問）
第3号議案
「印西都市計画高度地区の変更（素案）」について（諮問）
第4号議案
「印西都市計画防火・準防火地域の変更（素案）」について（諮問）
第5号議案
「印西都市計画市役所周辺地区地区計画の決定（素案）」について（諮問）

8. 議 事

事務局 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、白井市附属機関条例第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になっております。それでは、北原会長、よろしく願いいたします。

会 長 それでは、進行役を務めさせていただきます。

まず、事務局から本日の審議会の公開の取り扱いについて、提案がありましたらお願いします。

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を原則としております。本日の審議会に付議及び諮問された案件は、非公開とする理由は特にありません。そのため非公開案件なしということではいかがでしょうか。

会 長 事務局から非公開案件はなしというご提案いただきましたが、いかがでしょう

か。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 それでは、きょうの審議会では非公開とする案件はないものとして進めます。傍聴の方がいらっしゃったら入室していただいでください。

議事に入る前に、傍聴の方をお願いいたします。事務局からお配りしてあります白井市審議会の会議の公開に関する指針をよくお読みください。

それでは、早速議案の審議に入りたいと思います。

事務局は、議案の説明を簡潔にお願いします。

付議書については、既に各委員に写しが配付済みですので、朗読は省略します。

それでは、第1号議案 印西都市計画池の上一丁目地区地区計画の変更について、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号について説明をさせていただきます。

この池の上一丁目地区地区計画は、市の都市計画として決定する必要があるかを判断するために、平成30年9月の都市計画審議会に諮問させていただいた案件です。

その審議の結果、概ね妥当との答申をいただきましたので、県との調整や縦覧などの都市計画決定手続を進めてまいりました。

本日は、都市計画の案を付議しておりますので、採決をしていただきますのでよろしくをお願いいたします。

また、地区計画の内容は前回の諮問の際に素案としてご説明したものと変更ありません。そのため、前回と説明が重複しますが、再度簡潔に説明いたします。

なお、議案書は決定図書であり、資料はこれを補完するものです。

それでは、資料編の1ページをご覧ください。初めに位置について説明いたします。

こちらは25,000分の1の都市計画図になります。図面の矢印で示してある赤枠の箇所が池の上一丁目地区です。

資料の2ページをご覧ください。10,000分の1の都市計画図となります。

当該地区は白井駅から南側約600メートルの市街化区域に位置しており、用途地域は第一種中高層住居専用地域です。

資料の3ページをご覧ください。こちらは平成28年12月時点での航空写真になります。

編入予定地に現時点でまだ残っております旧教職員住宅は、入札で落札した業者により解体が予定されております。

資料の4ページをご覧ください。こちらが2,500分の1の都市計画図をもとに作成した新旧対照図です。

黒の矢印で示してある場所が対象地である旧教職員住宅で、当該用地約0.2ヘクタールを池の上一丁目地区地区計画の区域に編入するものです。

資料の5ページをご覧ください。前回の都市計画審議会からの答申の写しです。概ね妥当であるとの答申をいただいております。

それでは、次に議案書をご覧ください。

議案書の2ページをご覧ください。こちらは、地区計画の新旧対照表になります。

右が旧で、左が新となり、変更箇所は朱書きしております。計画内容等含め、こちらで説明させていただきます。

初めに、地区計画の概要です。

計画書の上からご覧ください。

まず地区計画の名称です。池の上一丁目地区地区計画です。

次に、区域の位置です。白井市池の上一丁目及び堀込一丁目の各一部の区域です。県との協議により、区域を追加表記しております。

次に、区域の面積です。旧教職員住宅用地の約0.2ヘクタールを編入するため、約1ヘクタールを約1.2ヘクタールに改めました。

次に、地区計画の目標です。下から5行目の前半部分をご覧ください。戸建住宅を主体とする低層住宅地区として、居住環境の形成とうるおいのある住宅地の形成を目指すとし、新住事業の事業効果を維持し、周辺環境と調和のとれた適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、良好な居住環境と魅力ある街並みの形成を目標としています。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。地区計画の目標に沿って、

1、土地利用方針としまして、戸建住宅を主体とした土地利用の促進と周辺環境と調和のとれた良好な市街地環境と魅力ある町並みの形成。

2、地区施設の整備の方針としまして、新住事業等により整備された都市基盤施設の機能の維持、保全。

3、建築物等の整備の方針としまして、目標を踏まえた、戸建住宅を主体とする建築物等の用途の規制、誘導と、そのための適切な規模の敷地割りを規定しています。

議案書の3ページをご覧ください。地区整備計画書の概要です。

まず、地区の区分です。今回の変更では、新たな地区区分を設定せず、既存の住宅地区に編入いたします。そのため地区の面積を約1ヘクタールから約1.2ヘクタールに改めました。

次に、建築物の用途の制限です。建築物の用途の制限内容は、第一種低層住居専用地域と同等の制限で、これに第一種低層住居専用地域でも建築可能である、

(1) 長屋または共同住宅、

(2) 寄宿舍または下宿、

(3) 公衆浴場の三つの用途を制限して加えています。

なお、(4)の建築基準法別表第二(い)項で規定した建築物とは、第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のことです。

次に、建築物の敷地の最低限度です。170平方メートルとしています。

次に、容積率です。80%としています。

次に、建蔽率です。40%としております。

次に、壁面の位置の制限です。道路境界、隣地境界ともに1メートル以上とし、ただし書きで適用除外の物置、車庫等について規定しております。

次に、高さの最高限度です。10メートルとしています。

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し、原色を避けた周辺と調和したものとしております。

最後に、垣または柵の構造制限です。透視可能な構造とし、ただし書きで適用除外の門柱、門袖等について規定しております。

おしまいに、議案書の4ページをご覧ください。

地区計画の変更理由書です。1段落目は、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となっています。2段落目は、当該地区に対する区域マスタープランでの方針を記載しています。3段落目は、当該地区に対する市マスタープランでの方針を記載しております。

最後の段落をお願いいたします。

本地区計画は戸建住宅を主体とした周辺環境と調和のとれた街並み形成のため決定されたものであり、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に隣接する土地の一部を編入する地区計画の変更を行うとしています。

なお、当該議案については、原案縦覧を平成30年10月4日から10月17日までの2週間、法定縦覧を平成30年11月30日から12月13日までの2週間行いましたが、意見等はありませんでした。

事務局からの説明は以上です。ご審議の程、よろしくお願いいたします。

会 長 どうもありがとうございました。

議案第1号について事務局から説明をしていただきましたが、ご意見、ご質問ございましたら、挙手の上、発言をお願いします。

●●委員。

委 員 諮問の際も質問した方がいらっしゃったかもわかりませんが、今回この地区の都市計画変更について、地区計画で誘導ということで、用途地域の変更ではないということですが、そうなりますと、固定資産税の差が出てくると思うの

ですけれども、その辺ほどの程度差があるのか、それと今後どういう処理をするのかを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 不動産鑑定士が宅地の価格を算出する際に地区計画の内容を反映いたしますので、地区計画の内容で第一種低層住居専用地域相当の制限がかかっているため、鑑定価格も第一種中高層住居専用地域ではなく、第一種低層住居専用地域相当の価格となると考えております。

その価格から固定資産税評価額を算定されるため、地権者の方が第一種低層住居専用地域よりも高い税負担をするということは起こらないという風に考えております。

会 長 よろしいですか。

●●委員。

委 員 今回の地区計画の変更で、堀込一丁目の一部の区域が入るということですが、全体の名称としては池の上一丁目地区地区計画のままになるわけですね。

そうすると、今堀込一丁目としている部分も今後池の上一丁目に編入され、住所変更が行われていくということなのでしょうか。

会 長 事務局お願いします。

事務局 資料編の2ページをご覧ください。10000分の1の都市計画図になります。今回の区域につきましては、この赤枠となっております。

名称を池の上一丁目地区地区計画としていますが、池の上一丁目は赤枠で囲われている区域だけではなくもっと広い範囲になります。ですから、地区計画の名称として池の上一丁目地区地区計画としております。

あと、この地区の区分を分けるということは当然可能なので、地区整備計画の話があったと思うのですけれども、議案書の3ページをご覧ください。一番上に地区の区分と書かせていただいていますけれども、地区の区分の一番上の地区の名称を住宅地区としております。ですから、池の上一丁目地区地区計画は区分をしていませんので、全部住宅地区という風になっております。

あと住居表示の話がありましたけれども、住居表示につきましては今のままです。地区計画をかけるからといって、新たに別の住居表示にするとか、そういったことはありません。以上になります。

会 長 ●●さん。

委 員 そうすると、将来的な話ですけれども、自治会とかも違うようになるのか、この地区がどういう風な区分けで自治会が編成されているかわからないのですけれども、せっかくながつながった地域が別の地域として自治会などがなるのか、ちょっと心配して伺ったのです。

会 長 　　お願いします。

事務局 　　おっしゃるとおり、地区計画の区域を拡大して池の上一丁目地区全部を地区計画の区域にして、地区の区分の中で今回のエリアを、例えば住宅地区や池の上一丁目ダッシュ地区みたいな形にすることもできます。ただ、当然合意が必要となります。今は、千葉ニュータウン事業により第一種低層住居専用地域で街並みが整備されています。ですが、事業が終わりまして、建築物の制限は第一種低層住居専用地域の用途で許容されるものは建ちますので、共同住宅等も建ちます。

　　ですから、今回の池の上一丁目地区地区計画では、先ほど担当からも説明しましたけれども、共同住宅等も排除する制限を加えていますので、皆さんが合意すれば当然地区計画の区域はもう少し広く設定することも可能となっています。

　　今回の地区は、まず、旧聖仁会病院という病院跡地を戸建て住宅に開発誘導するために、平成27年に地区計画をかけました。もう戸建て住宅の開発の方はほぼ行われています。その後に、今回地区計画区域を拡大して、教職員住宅を区域に入れることで、市の管財契約課という課が売買契約等の手続きをしていますけれども、今後は戸建て住宅用地として規制誘導される、開発規制誘導型地区計画だと思っていただければと思います。以上です。

会 長 　　よろしいですか。

　　ほかにいかがでしょうか。

　　●●さん。

委 員 　　3点あります。

　　1点目が、前回の答申文の中に、関係者への周知等に留意し対応することと書いてありますが、地区計画について地元の説明会などは開かれたのかということを含めて、市としての対応についてお伺いしたいと思います。

　　2点目が、既に決まっている制限ですが、建築物の用途の制限で長屋または共同住宅（住宅の数が2戸のものを除く）とありますが、括弧書きは両方にかかるのか、共同住宅だけにかかるのか。こういう括弧書きはあまりないので、どう解釈したらいいのか、ちょっと教えていただければと思います。

　　3点目が、地区計画というのは、ご存じのとおり、地区計画をつくっただけでは届出・勧告制度なので、引き続き条例化について検討をされているかどうかというのをお伺いしたいと思います。

会 長 　　3点ご質問ありました。お願いします。

事務局 　　まず1点目ですけれども、今、●●委員がおっしゃったとおり、諮問をさせていただいた際、附帯意見としまして答申の中で周知するよという意見をいただきました。その後、管財契約課という課が当該地の南に隣接しております池の上管理組合自治会に説明会を開催し、また議会に対しましても10月3日の議員

全員協議会においてこれまでの経過を説明しました。それをもって、市の行政経営戦略会議という会議で地区計画の進め方という決定をしております。これが1点目です。

2点目ですけれども、括弧書きの、長屋または共同住宅（住宅の数が2戸のものを除く）と書いてありますけれども、これは2世帯住宅をイメージしています。これは両方ともかかります。みんなが使えるような外階段があるものは共同住宅になります。直接入り口から2階に上がれるようなものは長屋と言います。どちらの場合でも2戸のものについては除くということです。2点目は以上です。

3点目の建築制限条例化についてですが、都市計画決定後、建築宅地課という課と協議しておりますので、条例の変更をする予定となっております。以上です。

追加でお答えします、1つ目の地元の説明ですけれども、管財契約課の方から伺っている話では、一応、買取業者が決まっているので、2月24日にその買取業者と管財契約課で地元説明会が開催されるということです。以上です。

会 長 よろしいでしょうか。

●●さん。

委 員 先ほどの堀込の一部という表現がありましたが、今回変更するところがこの0.2ヘクタールのところですよ。そこに限定しているのに、将来的に考えて堀込の一部を加えるのはちょっと違うのではないかなという風に思っているのが1点。

2点目、地元の業者とこれから話し合いがあるというのですけれども、既に聖仁会病院のところはもう業者がいろいろと造成をやっています。その業者がイメージしている住宅の分譲と、0.2ヘクタールのところの業者が描いている住宅に違和感があるのは困りますよね。やっぱり既に住んでいる方々は調和のとれた街並み形成を考えていると思うのです。そこで、そういった極端な違いが出ないように、市がどういう調整をするのかというのが2点目。

3点目は、地区整備計画の中に垣構造の制限は周辺環境に配慮し適切に定めると、という風に書いてあります。桜台地区に星と時のヴィレッジというところがあるのですが、あそこの通りというのは、木がたくさんあってすごく環境がいい通りなのですけれども、そこの一画の住宅が板のフェンスでずっと囲まれており、違和感があるという声がありました。そういった出来上がってみなきゃわからないということだと困るので、今後どういう協議をしていくのかということをお伺いしたいと思います。この3点です。

会 長 3点の質問です。お願いします。

事務局 まず1点目の地区の位置ですが、議案書の2ページをご覧ください。

議案書の2ページで、旧の方ですと池の上一丁目地区の一部の区域ということ

で諮問させていただきましたけれども、左の新的の方をご覧いただくと、議案説明で担当からもありましたけれども、及び堀込一丁目の各一部の地区としています。県との協議の中で変更することになりましたが、区域について何ら変更はございません。

なぜ堀込一丁目の各一部というのを加えたかということですが、こちらについては資料の4ページをご覧ください。

2, 500分の1の都市計画図の新旧図になります。赤枠の上側、いわゆる北側ですけれども、道路の真ん中で区域を設定しているのがわかると思います。この道路の際までが地番としては堀込一丁目になります。つまり、区域としては堀込一丁目が入っており、当初の漏れがあったということです。平成27年に都市計画決定していますが、県の現担当者と協議し表記を変更しました。ですから区域について何ら変更はございません。これが1点目になります。

2点目のこの地区計画で旧聖仁会病院の方の開発と合った開発に誘導できるのかというお話ですけれども、建築制限条例化されますと、地区計画を満たさないと建築確認が下りませんので、整備計画の最低敷地170平米であるとか、壁面後退1メートルであるとか地区計画の規定に沿った宅地に誘導されます。ただ、それ以上の、例えば300平米の敷地設定をするということも地区計画を満たすので、そういった可能性も当然ゼロではありません。ですから、この地区計画の内容が最低の制限内容になります。当然、開発行為であれば事前協議をしますが、事業計画は事業者が行政法規の制約の中で自らが考えるものです。これが2点目です。

3点目も、今の2点目とちょっと被るのですけれども、地区計画の制限内容としましては、議案書の3ページご覧いただくと、垣または柵の構造制限のところ、生け垣または透視可能な柵とすると、あと宅地地盤面から60センチまでは、門袖とか門柱はこの限りではないとしており、これが最低の制限です。ですから、その制限をクリアしていれば、先ほど桜台地区のお話になりましたが、事業者としてのコンセプトを実現できます。ただし景観という側面で白井市の住宅地をもう少し統一感のある方向で誘導するべきではないか、というご指摘であれば、例えば景観法による景観計画などに位置付けし、定量的な規定を設けて統一感を出していくという方法は考えられるかなと思います。これまでも何回か都市計画審議会では景観に関してご指摘を受けているのですけれども、まだ白井市は景観形成団体でなく、今は勉強中という回答になります。以上です。

会 長 ●●さん。

委 員 大体わかりましたけれども、議案書の4ページの変更理由の下から2行目に、「目指すべき市街地像を踏まえ」と書いてあります。この目指すべき市街地像と

いうものをどのように描いているのか、都市計画というのが計画の基礎的なことばかりではなく、出来上がったときには市民の目からみて調和とか、そういったものに着眼されることが多いと思います。そこをしっかりと捉えていくのが、まさにここに書いてある目指すべき市街地像を踏まえということだと思っております。だから、物理的に条例に合っているとか規則に合っているとのことではなく、そういうところが一番ポイントになると思います、伺ったのですけれども。行政はこの目指すべき市街地像を考えて地元の方々と協議していきますか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 まず目指すべき市街地像ですけれども、もし都市マスタープランをお持ちの方がいればご覧ください。都市マスタープランは市の都市計画の基本的な方針です。こちらに市の将来構造や、それを地区別に書いた地区別の将来像について描いております。それをもって、土地利用規制、都市施設、市街地開発事業、の三つの手法を使い将来像を実現していくことが簡単に言うと都市計画です。そのため、今回は低層住宅地に誘導することが将来像に基づいた都市計画変更です。

ただ、●●委員のご質問はより具体的なことをおっしゃっているかと感じます。そのため、もう少し統一感のある将来像についての書き込みというか、例えばそれは都市計画的手法だと地区計画にもうちょっと具体的に規定するとか、あとは例えば景観法であるとか、そういった手法を使うというのは考えられます。又、開発事業の事前協議の中で根拠があれば、例えば開発指導基準とか、そういった基準の中で、努力義務のような形で実現していくということもあると思います。一応、将来像に向けた都市計画変更であるという回答になります。以上です。

会 長 ●●さん。

委 員 最後にしますけれども、このマスタープランはどちらかというとゾーニングのことがしっかり書いてあります。そのゾーニングはゾーニングでいいのですけれども、近年、公益的施設が随分変わってきている。そういうことを踏まえて、今後の市全体の目指すべき姿もあると思うのです。ですから、そういうところに向かって今回こういうものが、一部ですけれども、それを市民とともにどういう環境、地区のいろいろな必要な部分も全部それを網羅しながら、どういう方向に持っていくかというのをやっぱり都市計画の方で考えるべきことだと思うのですね。だから、地区計画は法律上これでいいでしょうというだけじゃなくて、そこをプラスして、もっと環境課とか連携とりながらやるような手法で今後はいかないと、都市計画というのはうまく出来ないのではないかなと思ったものですから質問させていただきました。以上です。

会 長 こちらも貴重なご意見ということで。

●●さん。

委員 ●●委員が言うことはごもっともだと思うのですが、ただ、都市計画上非常に難しいのは、地区計画もそうですが、生け垣やブロック塀等は建築物ではないので、条例化までするというのは率直に言って無理です。条例化しないと命令にならないので、協議というのはご存じのとおり、業者が協議に応じないと言ったら、もうアウトで、多分建築確認のほとんどは民間に行ってしまうということがあって、行政上の限度がある。ただし、今回の案件はディベロッパーが買うということだから、指導は、強力でできそうな気がします。できればやっぱり住民の方がこういう街にしたいねというイメージを自分たちでつくられて、可能だったらフェンスの色とか隙間の大きさとか、あるいは下の方にブロック塀を置くのでブロック塀の色とか形とか材質とか生け垣の木の種類まで本当はみんなで決めるともっともっといい街になるなということを経験委員は言われているのではないかなと思うのですがどうですか。

委員 そういうことも含めて。

委員 ですね。ただ、そこまでマスタープランで書くというのは難しいので、できればこういうものを機会に、住宅地の価値が上がっていくように、地区住民と話しながら、みんな頑張りましょうみたいな話を市としてどう誘導できるかということが重要だということを経験委員は言われているのではないかなと思って、そういう理解でよろしいでしょうか。

委員 そうですね。

委員 ありがとうございます。

会長 どうもありがとうございます。議事録に残して下さい。

●●さん。

委員 先ほど2月24日に買取業者が決定しているということで説明会を開く、あるいは今後、条例の変更は実施していくということで、今後の青写真が何か出来ている部分があって、本日、公表できることがあれば教えてください。

会長 事務局、お願いします。

事務局 管財契約課が契約を担当しておりますが、事業者は具体的にプランニングについてはまだ決まっていないと伺っています。今後、都市計画決定をし、明日は管財契約課が議員全員協議会を予定していて、事業者は事前協議の準備をしていると聞いております。

会長 ●●さん。

委員 これは要望なのですが、聖仁会病院の跡地を壊すとき、建てる時の砂ぼこりが非常にすごいということで、業者の方が1回チラシを流されているのですけれども、その後も、工事期間が長いこともあって、住民から直接苦情も入っているし、私のほうにもそういうことで訴えがありました。

そのため、その都度にチラシを流すとか、それから人間はいつまでという限度がないと、どこまで待たたらいいのだろうかという、限界を超えてイライラしちゃうので、いつまで工事期間ですとかそういった説明を丁寧にやっていただくよう業者の方と協議されるときに要望をお願いいたします。

会 長 今の内容を是非、きちんとお伝えください。

事務局 了解しました。

会 長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、採決をします。

議案第1号について、原案どおり可決することに賛成の委員は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

会 長 ありがとうございます。全員賛成ですので、原案どおり可決されました。

今、委員の皆さんのご意見を伺っていて思ったのですが、そろそろ白井市も景観計画をつくられたほうがいい時期に来ているようですね。

それでは、続いて第2号議案から第5号議案まで、

議案第2号 印西都市計画用途地域の変更（素案）について、

議案第3号 印西都市計画高度地区の変更（素案）について、

議案第4号 印西都市計画防火・準防火地域の変更（素案）について、

議案第5号 印西都市計画市役所周辺地区地区計画の決定（素案）について、

これは関連する議案ですので、事務局からまとめて説明をお願いします。

事務局 それでは、第2号から第5号議案について説明させていただきます。

この案件は、市が策定した都市計画変更（素案）につきまして、都市計画決定の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させていただくものになります。

議案としては四つありますけれども、一体的な都市計画変更と決定になりますので、まとめてご説明させていただきます。

初めに位置について説明いたしますので、資料の6ページをご覧ください。

こちらが25,000分の1の都市計画図です。図面の矢印で示している赤枠の箇所をご覧ください。こちらが今回変更予定の市役所周辺地区です。

次に、資料の7ページをご覧ください。

2,500分の1の新旧対照図です。右が現在の状態で、左が変更後の状態になります。こちらの地区は、市役所及び総合公園などが立地している第一種中高層住居専用地域と、現在は生産緑地地区となっている第一種低層住居専用地域の二つの地区に分かれておりますが、これを近隣商業地域に変更します。それに伴いまして、高度地区と防火、準防火地域についてもあわせて変更をいたします。

次に、資料の 8 ページをご覧ください。

平成 28 年 12 月時点の航空写真となります。公共施設が密接している地区と生産緑地となっているところで、地区の性質が大きく異なっているかと思われます。地区計画では、地区ごとの特性に合わせて、制限内容の異なる二つの地区区分を設定することとしています。市役所などがある赤枠で囲まれている方の部分を行政・福祉・医療地区、生産緑地となっている青枠で囲まれている部分を都市拠点施設地区とする予定です。

次に、第 2 号議案から第 5 号議案の都市計画変更に至る流れについて説明させていただきます。

今回の都市計画変更は、市の将来像の実現に向けまして、上位計画である印西都市計画区域マスタープランの見直しに合わせて変更を行いまして、都市計画的なステップを踏んで進めてきたものです。

まず、具体的には今回、参考資料 1 でお配りしているものなのですが、こちらが白井市と印西市を含めました印西都市計画区域マスタープランになります。こちらが平成 28 年に変更されました。市は、このタイミングに合わせて、こちらの白井市都市マスタープランを平成 28 年に改定いたしました。

次に、この二つの上位計画に即しまして、この地区の用途地域の変更を念頭に、参考資料 2 でお配りしております用途地域の指定方針及び指定基準、こちらを平成 29 年に決定いたしました。

本日、諮問させていただく第 2 号から第 5 号の議案の都市計画変更は、これらの三つの位置付けに基づきまして、将来像の実現を具体化するために行うものになります。

次に、具体的な内容について説明させていただきます。

資料の 9 ページをご覧ください。

先ほど申し上げた白井市と印西市から想定される印西都市計画区域マスタープランの抜粋になります。主要用途の配置の方針のところを見ていただきますと、印西市役所及び白井市役所周辺は、官公庁施設、文化ホール、図書館などの文化施設が集積し、既に業務地としての形成が図られている、今後も業務機能の充実を図る業務地として配置するとされています。ですので、白井市役所周辺は業務地という風にこちらで位置付けられています。

次に、資料 10 ページをご覧ください。

こちらが白井市都市マスタープランの抜粋です。将来都市構造図を、これを見ていただきますと、こちらの市役所周辺地区はピンク色で示されている中心都市拠点と位置付けられています。この中心都市拠点は、白井駅周辺と、今回変更します市役所周辺地区、それから根の公益的施設誘導地区の 3 カ所から構成されて

おりまして、中心的な都市機能や交流機能などを集積する拠点的形成することと
しています。根の公益的施設誘導地区につきましては、既に都市計画審議会で決
定し、今回、市役所周辺地区について諮問させていただいています。残りは白井
駅周辺でありますけれども、こちらについても現在検討を進めているところにな
ります。

次に、資料の11ページをご覧ください。

こちらが29年につくりました白井市の用途地域の指定方針及び指定基準の抜
粋です。先ほど申し上げた印西都市計画区域マスタープランでは、市役所周辺地
区を業務地と位置づけておりますけれども、このページの下(2)のところは
商業地・業務地についての方針になっています。

まず、アの部分を見ていただきますと、商業・業務の用途に純化した地域及び
都市の拠点としての位置付けがあり、都市基盤施設の状況から商業・業務の集積
を図り、利便性を増進すべき地域については、原則として商業地を定めるとして
います。

次のページをご覧ください。

イの部分なのですけれども、イでは、住宅地に近接し、近隣住民の日常の利便
性を増進するため、店舗や事務所の立地を図る地域や、隣接する住宅地との環境
の調和を図る必要がある地域については、原則として近隣商業地域を定めるとし
ています。ですので、こちらの基準をもとにしますと、商業地域もしくは近隣商
業地域と定められます。

以上の印西都市計画区域マスタープラン、白井市都市マスタープラン、それか
ら用途地域の指定方針及び指定基準、こちらの三つの上位計画につきまして、市
の中心拠点としての将来像実現のために商業地としての土地利用を図っていき
たいと思っております。

次に、二つの地区ごとに説明します。

資料が前後して申し訳ないのですけれども、もう一度資料の7ページの新旧対
照図をご覧ください。

まず市役所等がある行政・福祉・医療地区について話していきたいと思いま
す。

こちらの地区は、市役所や文化センターなどの施設がありますが、現在の第一
種中高層住居専用地域だと用途不適格であるという問題を抱えておりまして、こ
れを解消する必要があります。現在の市の新庁舎建築の際には、建築基準法第4
8条第3項ただし書きの規定により許可を得て建築しましたが、今後は例外規定
ではなく適切な用途地域の変更により建築されるべきものであることから、用途
不適格の解消と中心都市拠点としての位置付けから商業地を配置いたします。ま
た、白井駅から市役所までの土地利用に一体性を持たせることと、常に公共施設

が入っておりますので高い容積率を必要としないことから、近隣商業地域としたいと思います。

次に、都市拠点施設地区について説明します。

この地区は生産緑地、ほぼ全域が生産緑地なのですが、ここは昭和61年の旧生産緑地法により指定された生産緑地のため、既にいつでも買取申出が可能な状況になっています。農業従事者の方の高齢化も進行しておりまして、今後、散発的に生産緑地が解除されていくことが懸念されています。この地区は、現在第一種低層住居専用地域ですので、生産緑地が解除された場合には、戸建て住宅やアパートがスプロール的に開発されていくことが懸念されています。そのため、この一団の土地保全としまして、中心拠点施設としての土地利用の可能性を残すために用途地域の変更と、住宅の偏在を防止する地区計画の決定をあわせて行いたいと思います。

地区計画の内容については、後ほど第5号議案の方で説明させていただきます。用途地域は、近接する住宅地との調和を図る必要があることから、近隣商業地域としたいと思います。

以上が全体的な説明になります。

それでは、これから各号の議案について説明していきたいと思います。

議案書の17ページをご覧ください。

第2号議案の用途地域の変更について説明します。

こちらが新旧対照図で、右が旧で左が新となります。市役所と総合公園などが立地している地域を第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域に、現在は生産緑地となっている地域を第一種低層住居専用地域から近隣商業地域に変更します。

次に、ちょっとページが戻りますが、11ページをご覧ください。

こちらが白井市と印西市で構成されております印西都市計画区域の新旧対照表です。第一種低層住居専用地域の容積率80%で建蔽率40%の箇所が約5.7ヘクタール減少し、第一種中高層住居専用地域の面積が約13.2ヘクタール減少しています。また、近隣商業域の面積が約19ヘクタール増加しています。

次に、12ページをご覧ください。

こちらの新旧対照表ですけれども、こちらは白井市だけの面積のページとなっております。

次に、13ページをご覧ください。

用途地域の変更理由書です。第1段落目は、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となっております。2段落目は、当該地区に対する区

域マスタープランでの方針を記載しています。3段落目は、当該地区に対する市マスタープランでの方針を記載しています。最後の段落では、この三つの方針による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用途地域の変更を行うことを記載しています。

続いて、第3号議案の高度地区の変更についてご説明します。

もう一度議案書の17ページをご覧ください。

新旧対照図、右側ですね、第一種中高層住居専用地域は、縦線で示されているのですが、第1種高度地区が設定されています。これを左の図のとおり、近隣商業地域に変更すると同時に、第1種高度地区から除外します。

次に、18ページをご覧ください。

高度地区について表示したものです。面積については、こちらも白井市及び印西市を合わせた面積となっております。

次に、19ページをご覧ください。高度地区の新旧対照表です。

次に、20ページをご覧ください。

高度地区についての規定書です。規定の内容は、直近の高度地区の変更であった平成25年の規定書と同様の内容となっております。

次に、21ページをご覧ください。

高度地区の変更理由書です。内容は、第2号議案でお話した用途地域の変更理由と同様となっております。

次に、第4号議案となる防火・準防火地域の変更についてご説明します。議案書30ページをご覧ください。

こちらが準防火地域の都市計画基本図です。近隣商業地域に変更する地域全体を準防火地域としています。白井市の用途地域の指定方針及び指定基準では、近隣商業地域において建蔽率80%を定める場合には、建築物の立地条件等を勘案し、防火地域または準防火地域と定めるよう努めるという風に定めています。市内の近隣商業地域は全域が準防火地域となっていることから、指定基準の内容に基づいて、ほかの地域の一体性を確保するために、この地区での近隣商業地域におきましても準防火地域を定めたいと思っております。

次に、戻りまして25ページをご覧ください。

準防火地域の変更について表示しています。

ここで済みません、口頭で申し訳ないのですが、面積に誤りがありましたので訂正させていただきたいと思っております。議案書では77ヘクタールとなっておりますが、こちらは58ヘクタールの誤りです。申し訳ありません。

次に、26ページをご覧ください。

準防火地域についての新旧対照表です。こちらも済みません、訂正させていた

だきたいと思います。面積の新しいところが58ヘクタール、旧が39ヘクタールの誤りです。

次に、27ページをご覧ください。

準防火地域の変更理由です。変更理由は、第2号議案と同様です。

最後に、第5号議案となる地区計画の決定についてご説明いたします。

議案書の31ページをご覧ください。

こちらが地区計画になります。最初に、用途地域の変更に合わせまして、この地区計画を決定する目的について説明いたします。

まず、行政・福祉・医療地区については、現時点で市の庁舎、総合公園等が立地しておりまして、近い将来において大規模な商業的土地利用を行う予定はないのですが、総合公園内にカフェですとか、公共施設の利便性の向上のための飲食店などにつきましては、建築の余地を残したいと市としては考えております。一方で、印西都市計画区域マスタープランにおいて想定されている卸小売販売額、いわゆる商業フレームと呼ばれているものですが、こちらの土地利用の制限を回避するために、大規模な商業的土地利用については制限を行います。

次に、生産緑地地区に位置する都市拠点施設地区につきましては、将来的に市の中心拠点となり得る、こちらも土地の保全を目的としておりますので、戸建てやアパートなどの住宅の制限と最低敷地面積の設定によりまして、住宅のスプロール的な開発を防止しております。

それでは、このページの地区計画案について内容をご説明します。

地区計画の名称です。左上になります。市役所周辺地区地区計画としております。

次に、区域の位置ですが、白井市復の一部及び白井市笹塚一丁目の各一部の区域です。

次に、区域の面積ですが、約18.9ヘクタールです。

次に、地区計画の目標です。下から2行目をご覧ください。本地区計画は、適切かつ合理的な土地利用を図り、周辺環境と調和した中心都市拠点の形成を目標とするとしています。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針についてご説明します。一つ目は土地利用の方針です。都市拠点施設地区は、中心拠点にふさわしい賑わいと交流を創出する施設の立地誘導を行い、行政・福祉・医療地区との一体性に配慮した土地利用を図るとしています。

行政・福祉・医療地区は、市民の共同の福祉のための施設の立地誘導を行い、市役所、総合公園などが立地する環境と調和した土地利用を図るとしています。

二つ目は、地区施設の整備の方針です。道路等の地区施設は、地区全体の適正

かつ合理的な土地利用に資するものとし、またその機能が損なわれないよう維持及び保全を図るとしてあります。

三つ目が、建築物等の整備の方針です。地区計画の目標などを踏まえまして、周辺環境と調和した中心拠点の形成を図るため制限を定めることとしてあります。

次に、地区の区分です。市役所などが位置している行政・福祉・医療地区と、生産緑地が位置している都市拠点施設地区と区分けしております。

次に、地区の面積です。行政・福祉・医療地区が約13.2ヘクタール、都市拠点施設地区が約5.7ヘクタールとなっています。

次に、建築物などの用途の制限についてご説明します。

まず行政・福祉・医療地区についてです。次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、本地区計画に係る都市計画決定時において既に建築されており、これと同じ用途に供するもの及び公共公益上市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではないとしております。これは、既存の建築物を不適合としないとともに、同じ敷地で同じ用途の建てかえについては制限しない表現としております。

次に、(1)についてなのですが、こちらの表記は、住宅、併用住宅、共同住宅等を制限しています。

次に、(2)につきましては、店舗等の床面積について、1万平方メートルを下回るもののみ建築可能としています。これは先ほども申し上げた商業フレームの問題につきまして、千葉県と下準備を行う中で、第二種住居地域相当の制限をかければ、フレームの問題は提起されないという見解を受けまして盛り込んだものであります。ですので、公共施設の利便性向上につながる小規模な店舗の立地の余地は残しつつ、今後行う千葉県との協議の円滑化を図るために大規模な商業地域についてのみ制限をかけております。

(3)から(6)につきましては、市の位置付けと異なるものや周辺環境との調和等で合わない可能性のあるものを制限しております。

(7)は工場についての記載。(8)(9)は周辺環境に悪影響が出る可能性のある施設を制限しております。

次に、都市拠点施設地区について説明いたします。

制限内容は、行政・福祉・医療地区から(2)を除外した以外は同様の内容となっています。この地区では、市の都市拠点としての機能を担うある程度大規模な施設の建築も可能にするため、1万平方メートルの制限をかけておりません。主な目的は住宅の制限と最低敷地面積の設定及び住宅の偏在を防止する内容となっております。

次に、二つの地区に共通する事項について説明いたします。

まず建物の敷地面積の最低限度についてです。土地の細分化を防止するために1,000平方メートルの制限を設けております。また、壁面位置の制限、建築物の形態または色彩その他意匠の制限、垣または柵の構造の制限についても記載のとおり規定しております。

最後に、議案32ページをご覧ください。

地区計画の変更理由書です。変更理由は2号議案と同様になりますが、用途地域の変更と同様にそれぞれの地区ごとの目指すべき将来像を踏まえ、将来における計画的な土地利用を実現するため地区計画を定めるとしています。

以上が第2号から5号議案までの説明となります。ご審議のほどよろしく願います。

会長 どうもありがとうございました。第2号議案から第5号議案について説明をしていただきましたが、ご意見、ご質問ございましたらお願いします。

●●さん。

委員 済みません、用途変更の幾つか質問があります。教えてください。

用途地域の変更だけで読み込めないの地区計画も含めて質問をさせていただきます。行政・福祉・医療地区についてはよくわかりました。課題は都市拠点施設地区、要するに民地の部分だろうと思っています。ご説明にもあったかと思うのですが、通常は、民地について一低専から近商という数段階飛びの変更というのはなかなか今までやられてこなかった非常にナイーブな用途変更なので、質問をします。

1点目が、行政・福祉・医療ゾーンについては、商業フレームの話はわかりましたが、地区計画を読むと、この民地の部分について、簡単に言うと5.7ヘクタールで容積率10分の20だとすると、2倍の床面積の商業施設が建ちますが、地区計画で住宅と共同住宅は制限してしまっている。そうすると、民地の土地利用について、明らかに大きな制限が加わります。今、ネットでものを購入する方が増えており、商業施設、物販が厳しい時代の中で、果たして平気なのかどうかという心配があります。しかも生産緑地の解除が数年後になると、そのときの商業状況が今から読み込めないということもあり、ここは地権者とよく話さないといけないと思います。行政にとっては固定資産税が上がるので、こんなありがたいことはないと思いますが、一方で地権者の土地利用を相当制限してしまう。であれば、むしろ第一種低層住居専用地域のままのほうが住宅用地で売れるので地権者にとってはありがたいという話もあとだと思います。要するに、近隣商業地域にしてしまって地区計画をかけると逆に開発の手を縛ってしまうという可能性があるの、ここはよく地権者と相談をしないと、地権者が損をすることにならないようにしないといけないなと思います。地権者の意向について市は聞かれてい

るとのことですが、当然すぐに生産緑地地区が解除ということではなく、2年後か3年後の解除だろうと思うので、それを今から想定しろといっても農家の方も厳しいはずです。都市計画審議会は公開なので、このあたりは聞きづらいし、個人情報なので言いづらいかとは思いますが、地権者が何人いて生産緑地について何かお話を都市計画課として聞いているかどうかを少しお話いただけるとありがたい。

また、商業需要上どうなるかというのは非常に不安です。しかも駅の北側では、この間かかった都市計画の案件で調整区域の地区計画にも商業施設が建ちます。近隣に幾つか大型店が建っていくという状況の中で本当に大丈夫なのかということについて、後で市も困るということになっては遅いので、大丈夫だという意見をぜひ伺いできれば非常にありがたいなと思っています。ここは都計審として責任重大なのでよろしくお願いします。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 まず地権者の方についてなのですが、共有者の方を含めまして地権者の方、約20名いらっしゃいます。

委 員 20名もいるの。

事務局 事前にこの用途地域の変更と地区計画の決定について併せてご説明しまして全員から同意をいただいております。

委 員 追加質問ですが、こういう細かい話をきちんと説明してよく理解いただけたという前提ですか。

事務局 理解はいただけていると思っています。初めは賛成していただけなかった方もいらっしゃいましたが、議案書の31ページを見ていただくと、地区計画の建築物等の用途の制限のところ、同じ用途については建替えも可能であるとしています。これは、現在、家が1戸建っておりますけれども建てかえも認めるという対応でご理解いただきました。

委 員 ごめんなさい、今、僕この地図を、7ページの地図見る限り、建築物は奥の方に数棟、建っているだけですよね。

事務局 そうですね、住宅として建っているのは1戸だけ。

委 員 済みません、地図がいろいろあるので、何ページを見たらいいか。

事務局 資料編の7ページをご覧ください。

赤の線と青の線の重なっているあたりは青のところ、1戸建物のようなものがあると思うのですが、こちらが住宅として既に建築されているものです。それ以外の建物は農業用倉庫で農地の一部にあります。

委 員 今言った、既存については適用除外というのは、どこに書いてあるのですか。

事務局 議案書31ページの右上です。但し書きで、本地区計画に係る都市計画決定時

において既に建築されておりこれと同じ用途に供するものについてはこの限りではない、としています。既に建築されているこの住宅については、住み続けることができ、建てかえも可能という内容とすることでご了承いただきました。

委員 追加して質問いいですか、今のことについて。

これ地権者がそんなには、開発許可あるいは面整備をやらないと済まないのではないかと思うのですが、それは想定されているのですか。簡単に言えば、小さい区画整理をやるか、あるいは民間開発になりますが極めて大規模な開発許可案件は望めないと思うのですが、それは当然想定されているということでもいいのですかね。

事務局 まず、ちょっと冒頭で地権者のお話が出たので、簡単に説明しますと、今ここは旧生産緑地法による生産緑地地区になっています。旧生産緑地法により昭和61年に指定され、営農義務期間が10年間ですから、もう営農義務期間は過ぎており、いつでも買取申出ができる状態です。そのため、市が買い取らなければ生産緑地の行為制限が解除されて、その下の用途地域は第一種低層住居専用地域ですから、住宅が建つということになります。現地をご確認していただければわかると思うのですが、現在はしっかり梨園をやられている方もいらっしゃいます。また、先ほど●●委員からありましたけれども、買取申出が出て、すでに1軒住宅が建っているところもございます。

地権者の方のご意向は、今後、何時でも買取申出ができる、いわゆる都市計画上不安定な状態で、買取申出が出てしまった場合、第一種低層住居専用地域ですと住宅やアパートが建ってしまい、くすりを撒かないでほしいとか、臭いがするとかの苦情が出て営農環境が悪化し結局農業ができなくなってしまうことを懸念しています。また、そうすると、この地区が農業をあきらめてアパートもしくは戸建開発の方に誘導されてしまうことも懸念しています。その状態は望んでいない。ですから、予防的な側面の用途地域の変更と地区計画の決定という意味もあります。

ただ、●●委員がおっしゃったとおり、じゃあ住宅を制限して用途地域を商業系に振ったとしても、20の方が同じぐらいの時期に同時に合意をして事業がスタートできるか。しかも、市が主体となるような市街地開発事業は厳しいので民間を連れてきて誰かがマッチングできるのか、というのは非常に難しい問題だと思います。ただ、市としましては、先ほど中心都市拠点の話をしましたけれども、白井駅、市役所周辺、その間の調整区域の公益的施設誘導地区、この三つを核とした中心都市拠点を将来像に掲げています。その事業の手法は確かに少し選択肢があると思います。1番主体的取組が市街地開発事業みたいな手法でミニ区画整理みたいな手法かなと。あとは民間開発の規制誘導でやれるのかなと思います。

す。ただし、同意のタイミングは難しい。そのあたりまでは想定をしております。以上です。

会 長 ●●さん。いいですか。

委 員 ついでに、追加で、生産緑地なので相続税の納税猶予を受けているかどうかご存じであればお伺いしたい。これが一番ネックになるので。

事務局 当然そういう農地もございます。

ちょっと繰り返しになりますけれども、今、生産緑地制度が2022年問題でトピックといたしますか、国の方はなるべく守っていく方向で生産緑地法を改正しており、いわゆる新法で30年間営農義務がある生産緑地地区については、10年間隔で営農の義務期間を延伸できる特定生産緑地制度というのが創設されました。そういった動きからは生産緑地地区を守っていくことがトレンドになっているのですけれども、旧法生産緑地地区はこの制度の対象外であるということがこの改正ではっきりしました。そのため、旧法生産緑地地区はこのままの税制の優遇を受けつつ、いつでも買取申出ができるということが確定しました。ですから、市としては白井駅と市役所に挟まれたこの場所を中心都市拠点の種地としての可能性を残すために今回の都市計画変更を進めてきました。そこで確かに個々の地権者さんからいろいろなお話をいただきました。その結果は、ちょっと個人情報もありますので、その辺についてはなかなか言えませんが、皆さんからご同意をいただいておりますという状況になります。以上です。

委 員 フレームだけ、済みません。

事務局 商業フレームにつきましては、参考資料1、区域マスタープラン、整備、開発及び保全の方針をご覧ください。

こちらの9ページをご覧ください。

9ページに産業の規模という表があるのですけれども、上から3行目、卸小売販売額と書いてあります。平成22年で2,010億円、平成37年までの目標がおおむね2,980億円、これが商業フレームとなります。これは印西都市計画ですので印西市分も含まれています。実数は商業統計などで出てくる数値になるのですけれども、この範囲を面積割で、面積では県との協議で今回増える5.7ヘクタールについては許容するという協議は終えています。

会 長 よろしいですか。

●●さん。

委 員 本当に平成29年1月に用途地域の指定方針というのが出てきてから、こういうのがどんどん進んでくるのをわくわく待っていたので、やっと動き出したという気がします。その中で、特に都市拠点施設地区ですけれども、ホテルや旅館を除かれているのは、白井は何かといえども泊まる場所がないと言われるので、面

積とか高さとかの制限があつてということもあるのでしょうかけれども、このホテルや旅館をわざわざ外した理由がわかれば教えてください。駅を降りてすぐホテルがあれば、いろいろなところに拠点として市内を動く、とかいう発想がいろいろな市民や議員からのご意見が出ています。

会 長 お願いします。

事務局 繰り返しますけれども、都市マスタープランで将来像を示しており、こちらのエリアは中心都市拠点としました。中心都市拠点は、白井駅、市役所周辺、根公益的施設誘導地区の三つの地区を内包しているとしています。

今言った宿泊施設、いわゆるインバウンド的な土地利用の誘導については、白井駅周辺で考えております。ですから、ここの市役所周辺につきましては、1万平米以上の商業施設を可能にして外から人を呼び込むような施設、そのためゲームセンターも許容していますのでレジャー系についても認めていくという意味表示をしております。

会 長 ●●さん、よろしいですか。

委 員 ちょっと今、都市マスタープランで白井駅周辺地区を見ようと思っていたのです。どの地図かでわかりやすい、この部分ですと言っていたところありますか。

事務局 資料編の10ページをご覧ください。これは都市マスタープラン抜粋になります。右上に資料2と書かれているところです。

先ほど担当からも説明しましたが、ピンクで色を塗っているところが中心都市拠点となっております。上の文章の方、中心都市拠点の定義のところをご覧くださいののですけれども、2行目の真ん中あたりに、市役所周辺の行政・福祉・医療機能、白井駅周辺の商業・交流機能、一般県道千葉ニュータウン北環状線沿道の公益機能の三つの各機能を内包するものとしております。これが中心都市拠点です。

北環状線沿道の公益的施設誘導地区につきましては、前回、調整区域の地区計画の決定に至りました。今回は、白井市役所周辺の行政・福祉・医療機能の強化及び、白井駅とも一体性を持たせた形で商業・交流機能の強化といった形で今回の用途地域の変更及び地区計画の決定について諮問させていただいております。

委 員 外された理由がわかりました。ありがとうございました。

会 長 ●●さん。

委 員 ただいまの●●委員のご質問をちょっと引き継ぐ感じなのですがけれども、白井駅前を想定とおっしゃっていましたがけれども、現状、白井駅の周辺はもう既に駅前センターとか各種スーパーとか建物が建ち並んで、空地がない状態ですよ。さらにこれ以上宿泊施設が入る空地というのは、今はないのではないかというの

が一つと、あとインバウンドが叫ばれている、まさにタイミング的に今乗り出さないとまずいのではないかという、この二つがあります。もともと、先ほど●●委員がおっしゃったように白井市の中には泊まる場所がないと、だから何か大きいイベントをやりたいなといっても、人が逗留できなかつたら困るよねという声を私も聞いているところです。そういったところを急ぎ何とかするというような考え方というのは、市全体の中で何かあるのでしょうか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 まず1点目ですけれども、白井駅周辺は千葉ニュータウン事業が完了して建物が張りついており種地はないのではないかと、というご意見ですけれども、都市計画的な手法では、第2号から第5号議案は、用途地域を変えて地区計画を定めるという、土地利用規制で誘導をしようとしています。じゃあ空地のない白井駅はどうするのかといったら市街地開発事業のような方法を検討し、少し建物を集約してそういう用地を生み出す。例えば駅前広場を改修しつつ、半分にコンパクト化して種地を生み出すというような手法を検討しなくてはいけないのかなと思っています。まず1点目については以上です。

2点目は、宿泊施設を呼び込むのであれば、今が東京オリンピックとかでタイミングではないかというご質問だと思うのですが、おっしゃるとおりで、都市計画課としては、今後、先ほどの三つの中心都市拠点に加え、西白井駅も生活拠点として事業をやらなくちゃいけないと思っています。そのため、三つの核について同時並行で進めたいと思っておりました。ただ、ちょっと力量不足で、根公益的施設誘導地区の地区計画をこの間決定し、今回市役所周辺について諮問して、駅前についても少し事業の可能性調査を庁内では提案をしているところではございます。ただ、そちらのほうについては予算上のことも絡みますのでなかなか進まない状況です。課としては検討しております。以上となります。

会 長 ●●さん。

委員 一応確認ですけれども、白井駅前には埋まっている。今回諮問しているところも解除までまだ時間がかかるだろうということもある。そのため、いわゆる根の調整区域とかあるいは西白井駅前の給食センターの跡地などがすぐに活用できそうで空きそうなところですが、そういうところでいわゆるインバウンドといいますか、人を集める、あるいは逗留する、泊まっていただくとか、そういった機能を持ち込むことは、理論上可能ではあるということではよろしいのでしょうか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 今、西白井駅のお話が出たので、先ほどの第1号議案と被るような話なのですが、給食センター跡地として市が持っている土地を活用できないかというお話だ

と思うのですけれども、やり方は、何度も繰り返しになりますけれども、土地利用規制という手法をであれば用途地域を緩和して、例えばホテルとかを誘導したいとなれば、地区計画でその用途地域で許容されるものをより限定をして公募するとか、土地利用規制による規制誘導策になろうかと思えますし、そういう可能性はあります。

もしくは、市が自ら事業を行い、面的整備を行い建物まで建ててテナントを入れること、これは市街地開発的手法だと思いますけれども、こちらも選択肢としてはあります。ただ、当然財政的な制約はありますので、都市計画課だけで決定できるものではありません。繰り返しになりますけれども、中心都市拠点について今集中的に進めています。生活拠点について考えていないわけではございません。同じように都市計画課としては検討をしております。

あと、ホテルのことが随分話題に上がっていますけれども、白井市の中で、一部ではこういう宿泊施設はどうだろうかという声はありますけれども、正直なところ、積極的にやるべきだという声がすごく大きいと認識はしていません。そのため、また正直言って白井の場合には、ご存じのとおりアクセス特急が止まらないとかそういう不利な部分もございます。また、今言われたとおり市街化区域の中で大きく空いているような土地もございません。こういうホテルのような宿泊施設もあったほうがいいのではないかとするのは一部にあるのは確かなのですけれども、ちょっと申し上げておきたいと思えます。以上です。

会 長 ●●さん。

委 員 今の話ですと、印西牧の原も特急はとまっていますけれどもホテル建っていますし、どっちが卵でどっちが鳥なのかと、その土地に魅力があるから特急がとまるのか、特急がとまらないから土地が動かされないのか、どこかで何か回転させていく要素がないとだめだと思うのですよね。そこを留意していただきたいという要望だけはしておきたいと思えます。

それと、あと、ちょっと参考までに一つお尋ねしたいのですけれども、今回のこの措置と、あと先ほどの池の上の措置とあわせて、市の固定資産税の流れ、長期的にどうなる、将来的にどうなるのかといったところをざっくりお示しいただければと思います。

会 長 お願いします。

事務局 では、固定資産税について、まず白井市役所周辺の方からお話させていただきます。

先ほどちょっと申し上げましたけれども、都市計画の内容と用途地域の変更の内容は、固定資産税の評価額を算出するに当たりまして、鑑定評価の方がまず価格を決定するのですが、その際に加味されますので、その内容は反映されます。

その後、その価格に応じまして、課税課で評価額と固定資産税額を決定していく流れになります。

まず、生産緑地の方については、たとえ用途地域が変わっても、地区計画が決定されても生産緑地に今はなっておりますので、こちらにつきましては、生産緑地が解除されない限り、市街化調整区域の畑と同じ評価額になります。平成30年度だと1平方メートル当たり68.9円となっております。ですので、こちらにつきましては、今回の変更によって税額は上がりません。生産緑地の解除をした後については、宅地と同じ税額の課税になります。参考に、30年度のこのあたりの価格は55,000円程度ですので、その68.9円からその程度の金額に変わると。その分が市としては固定資産税の、まず土地に対して固定資産税の増額となります。

それから、仮に中心都市拠点を担うような施設がこちらに建築されたとする、その土地にあわせまして、建物に対する固定資産税と償却資産に対する固定資産税も入りますので、仮にそういった施設が来たとする、かなり税額の増加にはなるかと思えます。ただ、実際にそれが具体化してからの話になりますので、今回の変更によって増加するというものではないです。

委員 住宅が建っているところは。

事務局 1軒建っている住宅については、用途地域の変更と地区計画によって、鑑定評価額に影響が出る可能性があります。

委員 200平米以下の宅地だと安くなるので、それであれば問題ないかもしれないですけれども。

事務局 200平米以下ですので、固定資産税の特例にはなりません。

会長 よろしいですか。

●●さん。

委員 資料の7ページのところなのですけれども、線引きの関係と名称の関係のことでちょっとお伺いしたいのですが、7ページの左側の新のほうなのですが、行政・福祉・医療地区ということで名称の方がされていますけれども、それに伴って、道路の線引きの位置が、この医療側の方に線引きがあるということだと思うのですが、名称と線引きとの関係というのは何か意味合いというものはあるのでしょうか。

会長 事務局、いかがでしょうか。

委員 道路の、センターじゃなくて、恐らく聖仁会側の方に線が引かれていると思うのですが、一方、千葉白井病院の方も医療側の方に線が引かれていると思います。ですから、その辺の線引きの関係とこの名称の関係についてお伺いいたします。

会長 事務局お願いします。

事務局 まず、済みません、線のところについてなのですけれども、もともと第一種中高層住居専用地域だったエリアと同じエリア設定になります。ちょっとこれは手書きで左の図面は作成しておりますので、やや聖仁会寄りにちょっと見えてしまうのですけれども、こちらは道路の中心線です。また、北側については、道路の端まで、北側の端までが行政・福祉・医療地区になっています。

委員 そうしましたら、もともとのところに線を引いたということの理解でよろしいですか。

事務局 そのとおりです。

委員 そうですか。

それともう1点なのですけれども、この総合公園の隣の除外されている部分、ここについては以前からこういう形なのですけれども、今回の線引きについて、その辺の検討というのは、何かされた経緯というのはあるのでしょうか。除外されている、今、山林の部分ですよね。

事務局 そうですね、こちらの部分につきましては、市は、用途地域を変更する権限は現在市にあるのですけれども、市街化調整区域を市街化区域に変更する権限は、市ではなく県の方にありますので、市がとり得る手法の中でやった結果、この地区は除外されたままになっています。

委員 わかりました。

会長 よろしいでしょうか。

●●さん。

委員 済みません、私、土地の性格とかよくわからないところがあるのですけれども、今回、商業地域として新しく開発するところはインフラ整備も業者がということをお願いしましたけれども、今度、市役所周辺とか都市拠点施設として整備していく近隣商業地域についてのインフラの状態というのは今どのようになっているのでしょうか。

会長 事務局、お願いします。

事務局 現在、生産緑地地区になっているところについては、市街化区域ですけれども、上水も下水も入っておりません。ですから、先ほどの事業手法の話と関連しますが、地権者さんがまとまって用途地域を変えて民間事業者とうまくマッチングして民間の開発によってインフラを整備してもらおうという手法、もしくは、市が市街地開発事業のような形で事業を起こす方法、あとそのハイブリット型の官民連携みたいな形が事業として想定されると思います。

事務局 ちょっと説明しますが、ニュータウン区域でございますので、いずれも、例えば下水だったら認可区域といえば認可区域なのです。ですから、その容量的にはもうのめるような管が下流にはある。ただ、その中に細かい管が入っているか

とかとなると、ちょっとそういう部分では足りないところがあったりするので、開発に合わせて、それは、例えばちょっと近くのところまで持っていくとか、ですから、いわゆる公益的施設誘導地区は市街化調整区域ですので完全に、例えば下水道の認可区域外であったりとかいう問題はありましたので、そういう部分では全然、性質が違います。あと水道も県水の区域ではあります。ただ、県営水道ですので、需要がないところに管は行っていないだけの話であって、そこは容易に、近くに管はあって取り込むことは可能というような形にはなっているということでございます。ガス管等も同様に近くには管があるということでございます。

会 長 よろしいでしょうか。

●●さん。

委 員 何点か伺います。

まず、先ほど説明の中に、この近隣商業施設というのは、端的に言えば、家が建つよりこういった商業施設があるほうが活性化になるでしょうという話だと思います。それに向けて、現在、公益的施設が私たちに付議された、諮問されて付議をした公益的施設のところで、テニスコートもあった。そこは、コンセプトは保育園ということが一つメインテーマになっている。ここは市としてはどういうコンセプトを持って近隣商業施設がいいと考えていらっしゃるのですか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 繰り返しますがけれども、市の将来像については、将来都市構造図で中心都市拠点として位置付けており、その中で3地区を内包しています。根公益的施設誘導地区は市街化調整区域ですので、原則建てられないところを建てさせる条件として、公益性がある保育園等を整備することを提案しており、規制誘導による調整区域の地区計画の都市計画決定がなされました。

繰り返しますがけれども、今回の地区計画の内容を見ていただくと、都市拠点施設地区については1万平米を超える商業施設についても認めておりますし、行政・福祉・医療地区で認めていないゲームセンター、レジャー的な機能についても認めております。ですから、にぎわいとか交流を生むような、外から人を持ってくるような施設を誘導したいということは思っております。将来像を実現するために地区計画で少し用途を限定している、そういった地区計画にしております。以上です。

会 長 ●●さん。

委 員 商業施設を含むということで、多少なり活性化はありますよね。ご存じのように、今、印西のほうがすごく発展している。そういうところで、この白井が本当に近隣商業施設として活性化させるためには、隣の印西の大型店舗が並んでいるところに勝ち抜くような商業施設をつくらないと、営業した人もえっということ

になりますよね。市としてせつかく期待をしても、そういうコンセプトがないと、この商業施設のあり方というものをしっかり考えて指導していかないと、私は難しい計画になるのではないかなと思っています。だから、その辺をこれからということなのですけれども、その辺をしっかりと指導して、一緒に考えていくべきではないかなというのが一つ感じるところです。

次に、行政・福祉・医療地区、ここはもともと第一種中高層住居専用地域になっていますよね。ここに防災公園が、近隣公園ですけれども、位置づけは防災公園、これをあえて近隣商業地域としてしまったということと、今、この役所の周りのこの公園は、これ以上何もできないと思うのです、はっきり言って。でも、近隣商業地域としたことと、それから防災公園は防災拠点の位置づけなのに、なぜこの新のほうには赤い横線が引いてあって準防火地域と、こうなっているのでしょうか。防火・準防火地域という言葉があるのですけれども、この資料、赤い線のところ、よく見ますと、準防火地域となっている。その辺はどうなっているのでしょうか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 冒頭でも担当の方から説明させていただきましたけれども、まず市役所が建っているところは、第一種中高層住居専用地域になっていまして、市の庁舎は既存不適格状態となっております。あと公園の中に文化センターがありますが、あれは建築基準法上の用途は劇場扱いなのです。劇場が建つのは、近隣商業地域以上じゃないと建ちません。ですから、こちらも既存不適格状態です。これを、建築基準法の例外規定の手続きをとって建てかえすることも可能です。例えば市役所の庁舎ですと、4回手続きをとっています。もうここは市役所以外建てる予定はないのですけれども、この既存不適格状態の解消をします。ですから、劇場、文化センターも併せて許容する近隣商業地域へ変更します。ですが、県の方から近隣商業地域にするならこの面積もフレームの算定の中に入れるべきでしょうという話がありました。その中で、ここは市役所と文化センターの不適格を是正するために変更するのですよ、ということですとずっと協議をしていました。

そこで1万平米以下の商業施設が認められるのは、第二種住居地域になるのですけれども、第二種住居地域並みの制限を加えたらフレームから外れるでしょうという話になりました。ですから、行政・福祉・医療地区と都市拠点施設地区の内容が違ふ、用途制限の内容が違ふということになっています。

あと準防火ですけれども、参考資料2、用途地域の指定方針及び指定基準、こちらの14ページをご覧ください。

指定基準の14ページ、近隣商業地域についての指定方針・指定基準が書いてあります。これの一番下、米印の一番下をご覧ください。近隣商業地域を指定す

る場合は、建蔽率80%を定める場合は、建築物の立地状況等を勘案し、防火地域又は準防火地域を定めるよう努め、容積率300%を定める場合は、防火・準防火地域を定めるとしておりますので、これに基づきまして、同様に、白井市内の近隣商業地域は、全て準防火地域をかけていますので、同じ内容としております。

会 長 ●●さん。

委 員 これ現実的な話なのですけれども、これら先の話ですから、これが、今日は諮問ですけれども、何年かしてこれが付議され、具体的になったときに、この駐車場問題が非常に大きな問題になっています。今、この市役所ですら駐車場が足りない。こういったときに、やはり車社会になってきたときに、そういった点も、これはまちづくりの観点になるのですけれども、そういったときの地区委員さんの方々と協議して、ただそこに施設をという、地権者さん、どうにかして土地を売却して、そこに出てくるものが利便性のあるものだけという風に考えるかもしれないけれども、市としては、やはりそういうところの、市全体のまちづくりの中でそういった、一番利用される自動車ということに対する考え方というのをしっかり売り込まないといけないんじゃないかなというふうに思うのですよ。それはなぜかと言うと、フランスのまちづくりというのはそういうところまで考えたまちづくりをしているのですね。だから、そこを近隣商業施設となったとき、いろいろ条件がありますけれども、そういったまちづくりの観点、先ほど●●委員は、いろいろの制約があるからそこは難しいですよというお話もありましたけれども、結局は市民にとって、外から来る人にとって、すばらしいな、使いやすいな、利用しやすいなというところが一番の最後の、何と云うのですかね、まちづくりという、都市計画上の根底になる問題だと思いますので、そういうところを市はどういうふうに考えているかなと、ちょっとこの近隣商業施設の中での市の考え方、それこそ目指す都市づくりではないのですけれども、そういうところをどういうふうに考えているのかなというところをちょっとお聞きしたいなと。

事務局 これもちょっと繰り返しになりますけれども、民間の開発で規制誘導するような手法ですと、当然公共施設管理者と開発の事前協議をやります。その中で、市の方は開発の指導基準というのを持っており、駐車場の附置義務についても規定しております。今、駐車場の話ですと、延床面積に対して何台ということになるかなと、あと個別の法律で大規模小売店舗立地法という法律もありますので、そちらの方で駐車場については確保されるかなと思います。

それだけで満足なのか、十分足りるのかというもしご質問であれば、それは市がもし直接事業を行うのであれば、もっとゆったりした敷地でゆったりした駐車場の配置で事業計画を行うことは可能かもしれません。ただ、それで採算性が合

うかどうかというのはまた別の話です。事業手法によって、今は民間の開発の規制誘導であれば、開発の事前協議、その中で定められている指導基準、こちらによって誘導をするということを行っております。以上になります。

会 長 よろしいですか。

●●さん。

委 員 意見をちょっと言わせてください。

基本的に市が地域の発展のための素案としてはいいのではないかなという感触を受けていますが、問題は、ここに商業施設が来てくれるタイミングが一体いつなのかという所です。それと都市計画の原則論として、担保がない場合、用途を変えていいかどうかというところがありまして、ここに商業施設が来るのだから用途地域を近隣商業地域に変えてあげて、変えてあげるかわり、駐車場をちょっと余計にとってくださいよとか、子育て施設も入れてくださいよという権限を留保しておいた上で要求を出して、満たしてくれれば用途地域変えてあげますよというのが普通のやり方なのです。ただ民間は半年前に予約しておいて、半年後、経済状況が変わったら撤退しますという動きが必ずあるので、このタイミングが非常に難しいということを市も当然悩んでおられるのだらうと思います。ただ一方で、生産緑地の解除という要件が整わない限り、どう見ても民間事業者は行けない。ただ、一方で今のままだったら、こういう状況では、ここを誰も目をつけないところなので、そこをどうするかという非常に難しいマネジメント能力が市に問われていると思います。

ご存じのとおり、用途地域を変えるとかは、県と協議したり手続をしたりして、下手すると2年かかってしまう。2年かかっている間に、大型店が手を挙げたのはいいけれども撤退してしまうという可能性があって、ここをどうするかが大変なのです。

ここは市へ質問ではなく、意見を言わせていただければ、とりあえず県との関係で、あるいは庁内的にここはいつでも近隣商業地域に変えられるという権利だけ確保しておき、その上で、地権者との間も変えられるよということを確認はできませんけれども、ほぼ約束する。その上で、地権者にはまちづくり協議会をつくってもらって、地権者として大型店を誘致するという声をちょっと業界に、テナント探しを早目にやったほうがいいので、そういう情報を流しておいて、手が挙がりそうなところをちょっと予約ではないですが、見つけておいて、それでほぼ行けそうだなという状況になってから用途地域を変更すればいいと思います。繰り返します、生産緑地が解除される、地権者も全員同意される、事業所を区画整理で行くのか開発許可で行くのか借地で行くのかということもほぼオーケーになるという、その時点をちょっと見ながら、大型店が撤退しないように、用途

地域を権利だけ留保していますから、即手続して、時間はかかりますが、出来れば半年ぐらいで用途を変えてあげると。市民の皆さんも余り文句言わないというような担保をとっておいた上で用途を変えるというようにしないと、これ今用途変えたら、それに伴ういろいろな問題が、具体的に言いますが、ここの用途地域を見ると、実は測量をちゃんとやっておかないと区域境界も明確でない。調整区域ですけれども、反対側、いろいろな課題があるので、そこは市もご存じだろうと思うので、準備だけは早急に進めておいて、地権者対応も進めておいた上で、さあ行けるぞとなったら即手続に入るみたいなことができれば一番いいかなと思います。これはまさに行政のマネジメント能力が問われるというところなので、一方で、まちは発展したほうがいいので、それは皆さん言われているのは間違いないので、その部分は外に向かってはお話できない部分はいっぱいあると思いますが、そこは皆さんのきょうのご意見踏まえて、市もやや内緒にしながら、うまいマネジメント能力を発揮するということにするしかないのではないかなという気がします。これを答申文書にするのはなかなか難しいのですが、ちょっと考えていただければありがたいかと、こう思っています。以上です。

会 長 時間も大分経過しているので、まとめの意見をいただいておりますが、ほかに何か、よろしいでしょうか。

それでは、2号議案から5号議案についての答申ですが、概ね妥当と判断することよろしいでしょうか。

また、以前と同じように附帯意見ということで、今、●●さんがおっしゃられたような附帯意見を、この場でこういう附帯意見にまとめるというのは、私の能力不足もあって、ほぼ不可能です。ですので、今日いただいた意見を附帯意見とすること、その意見については、事務局と私に一任させていただくということで概ね妥当ということよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

会 長 それでは、概ね妥当ということですが、附帯意見を今日いただいた皆さんからのご意見をまとめる形でつけさせていただきたいと思います。

結構難しい宿題を課しますが、事務局と一緒に、ほとんど事務局に知恵を絞ってもらって、私は添削係に徹するといいなと、答申は事務局と私でまとめますので、よろしく願います。まとまりましたら、皆様にもお渡しできるようにしたいと思います。どうもありがとうございました。

以上をもちまして、用意された議案は全て終了しました。

その他になりますが、事務局から何かありますか。

事務局 ありません。

会 長 皆さんからは何かその他でありますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 よろしいですか。どうもありがとうございます。

それでは、これで平成30年度第2回白井市都市計画審議会を閉会します。どうも熱心なご討議いただきましてありがとうございました。