

平成31年度 第2回白井市都市計画審議会

1. 開催日時 令和2年3月19日(木) 午後1時30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 災害対策室2
3. 出席者 北原会長、岡部委員、野口委員、竹内委員、影山委員、秋谷委員、平田委員、町田委員、笠井委員、清水委員、大川委員、杉田委員、五十嵐委員
4. 欠席者 鎌田委員、伊藤委員
5. 事務局 高石都市建設部長、東山都市計画課長、黒澤主査、長谷川主査補、宮川主事補、山際主事補
6. 傍聴者 4人
7. 議題
議案第1号
「印西都市計画用途地域の変更」について(付議)
議案第2号
「印西都市計画白井工業団地地区地区計画の決定」について(付議)
議案第3号
「白井市都市マスタープランの一部見直し(素案)」について(諮問)
議案第4号
「用途地域の指定方針及び指定基準並びに市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部改定(素案)」について(諮問)
8. 報告事項
報告事項1
「一般国道464号 北千葉道路(市川市～船橋市)現在行われている手続き」について(報告事項)
報告事項2
「市役所周辺地区」について(報告事項)
9. 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、会長よろしくお願いたします。

会長 それでは、議事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非公開の取扱いについて提案はありますか。

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、審議会等の会議は原則公開としております。本日の審議会に付議及び諮問された議案につきましては、非公開とする理由はないため、非公開案件はなしということによろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 それでは、非公開案件はなしという提案で、異議なしという声を頂きましたので、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。

傍聴の方がいらっしゃったら、事務局は入場させてください。

議事に入る前に、傍聴の方に傍聴上の規定を申し上げます。事務局から配布されている白井市審議会等の公開に関する指針を読まれて、その内容をお守りください。よろしくお願いいたします。

それでは、これから議案の審議に入ります。

事務局においては、議案の説明は簡潔にお願いします。

本日、審議をしていただく案件は、付議案件が2議案、諮問案件が2議案です。なお、付議書及び諮問書については、既に各委員に写しを配付済みですので朗読を省略します。

それでは、議案第1号 印西都市計画用途地域の変更について、そして議案第2号 印西都市計画白井工業団地地区地区計画の決定について、この2議案は関連するので、併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1号及び議案第2号についてご説明いたします。

当該案件は、令和元年11月の都市計画審議会に諮問させていただいた案件で、概ね妥当との答申を頂きましたので、その他の調整や縦覧などの都市計画手続を進めてまいりました。本日は、付議案件として採決をしていただきます。

なお、議案としては2議案となりますが、一体的な都市計画の決定及び変更であるため、併せて説明させていただきます。

また、諮問時と内容が重複するため、簡潔に説明させていただきます。

なお、事前に送付しています議案書は、法定図書と同様の内容であり、資料はこれを補完するものとなります。

初めに、位置について説明します。

資料の1ページをご覧ください。

議案につきましては、2万5,000分の1の都市計画図となります。図面の矢印で示している赤枠の箇所をご覧ください。

こちらが今回、都市計画変更予定の白井工業団地地区となります。

次に、資料の2ページをご覧ください。

1万分の1の都市計画図となります。当該地区は、市内の北部に位置する市街

化区域で、現在の用途地域は工業専用地域に指定されています。

続いて、資料の3ページをご覧ください。

平成28年12月末時点の航空写真となります。当該地区は、工業団地である白井工業団地です。

続きまして、資料の4ページをご覧ください。

5,000分の1の新旧対照図です。右が旧で、左が新となります。今回の都市計画変更は、赤枠で囲まれている道路境界から、両端25メートルの区域の用途地域を工業専用地域から工業地域へ変更するものです。

次に、資料の5ページ、資料1をご覧ください。

建築物の用途制限を定めている建築基準法別表第2を抜粋し、一部加工したものととなります。

工業地域の列の赤丸の箇所をご覧ください。

用途地域を工業専用地域から工業地域に変更した場合、物販店舗等の建築が可能となります。しかし、住宅等の用途についても建築が可能となり、これまでの操業環境に影響が出るおそれがあります。そのため、備考の欄の赤字の箇所をご覧ください。

用途変更により、建築が可能となる物販店舗以外の用途については、地区計画で規制を行います。

また、一番下の「工場、倉庫等」の欄をご覧ください。工業専用地域から工業地域へと用途が変わっても、「工場、倉庫等」の用途制限は同じであるため、既存の建築物への影響はありません。

続きまして、資料の6ページ、資料2をご覧ください。

白井市用途地域の指定方針及び指定基準を抜粋したものです。まず、上の黄色の箇所をご覧ください。

土地利用と用途地域の指定方針における工業地の方針です。「工業の利便性の増進を図る地域であり、住宅や店舗等の混在を排除することが困難又は不適当な工業地については、原則として工業地域を定める。」とされています。

次に、下の黄色の箇所をご覧ください。

用途地域の指定に当たっての留意事項における用途地域の区域界についてです。「幹線道路沿道や鉄道沿道に路線的に指定する場合は、原則として道路端、鉄道又は鉄道敷界から1宅地(25m)の区域に指定できるものとする。」とされています。

続きまして、7ページをご覧ください。

工業地域の指定基準です。上の指定区域の欄をご覧ください。

①主として工業の利便を増進するため定める区域

②工業専用地域では建築できない建築物の立地を許容する工業区域とされています。

次に、8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。概ね妥当との答申を頂いております。

続きまして、各号の議案について説明します。

まず、第1号議案です。

それでは、議案書の4ページをご覧ください。

用途地域の変更についてです。1ページから4ページは用途地域の変更についての計画書及び新旧対照表であり、4ページは白井市単独の新旧対照表となります。

下の工業地域及び工業専用地域の欄をご覧ください。

工業専用地域、約13.5ヘクタールを工業地域に変更するものです。

次に、5ページをご覧ください。

用途地域の変更理由書です。表記のとおりとなります。

次に、6ページをご覧ください。

都市計画を定める土地の区域です。表記のとおりとなります。

続きまして、第2号議案です。

議案書の10ページをご覧ください。

地区計画の決定についてです。左の地区計画の名称、位置、面積、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針については、諮問時から変更点がないため、割愛させていただきます。

次に、地区整備計画についてです。右側の地区整備計画書をご覧ください。

諮問時から変更のあった点について説明します。

まず、建築物等の用途の制限の欄をご覧ください。

諮問時の内容から、2箇所変更を行っております。

まず、(4)をご覧ください。

(4)は、諮問時には「保育所」の記載がありましたが、前回の審議会で委員からご指摘頂いたとおり、工業専用地域でも保育所は建築可能であるため、保育所の規制を外し、「老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの」としました。

二つ目として、(5)をご覧ください。

(5)は、諮問時には「店舗等」という文言が入っておりましたが、「等」の表記では非常に曖昧であり、運用が難しいのではないかとご指摘を受けまして、「等」ではなく「店舗又は飲食店」という明確な表記に変更しました。

次に、壁面の位置の制限についてです。

一番下の欄をご覧ください。

こちらは諮問した際の素案では、全ての道路境界線から2メートルとしていましたが、県との協議の中で、全ての道路から2メートルでは、敷地面積が小さい土地等で、土地利用の自由度がなくなってしまうのではないかというご指摘を受けまして、今回、用途地域を変更する道路の沿道を1号壁面線としまして、「1号壁面線においては、2メートル」、「その他の道路においては、1メートルとする。」としました。

最後に、11ページをご覧ください。

決定理由書です。

決定理由については表記のとおりで、第1号議案の変更理由と同様となります。

なお、当該議案については、原案縦覧を令和2年1月31日から2月13日までの2週間、法定縦覧を令和2年2月21日から3月5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。

以上で、第1号議案及び第2号議案の説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長 ありがとうございます。

議案第1号と議案第2号の内容について、事務局から説明していただきました。御意見、御質問ございましたら、お願いします。

●●委員。

委 員 1点だけ確認したいと思います。この内容は、もうほとんど問題はないと思いますが、前回の諮問の段階で、議案書の10ページの整備計画書の用途の制限の中で、(6)の図書館のことについて、私、一つ申し上げたと思うのですが、図書館というのは、工業地域の中で例えば産業図書館とか、そういったものも、理論上はあり得るのではないかと思ったので、これはどうなのかということを一言添えたと思います。その件については、いかがでしょうか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 なぜ図書館の規制が入っているのかというご指摘ですけれども、まず、当該案件は行政素案ですが、地区の工業団地協議会や地区住民と協議した上での行政素案です。その協議の中で操業環境を悪化させない程度で飲食店や物販店舗の緩和について要望があり、今回、工業専用地域ですが限定的に物販店舗や飲食店のみ緩和するものです。図書館については特に要望等がなく、また、市としても図書館を整備する予定は工業団地内ではないため、図書館について規制緩和はしておりません。

以上となります。

事務局 補足させていただきます。今回の変更ですけれども、用途地域の変更及び地区計画は、沿道25メートルの範囲を工業専用地域から工業地域に変えることにより、就労者に対しての利便施設や物販店舗や飲食店等で床面積が1,000平方メートル以下のものに限っては認めるといった内容の変更になります。

そのため、工業専用地域から工業地域に緩和することで建築可能となってしまう建築物については地区計画で規制しました。ただ、これは前回の都市計画審議会においても委員の方々からご指摘いただいたのですけれども、工業団地の将来像として、ある場所に例えば図書館や行政機能として図書館以外で地区計画において規制されているものについては、今後地区計画の緩和、もしくは建築基準法48条ただし書きという規定、例外的な規定で建てられたりすることがあるのですけれども、そういったことは当然考えていくつもりです。今回の内容は行政素案ですが、市のまちづくり条例上の地区まちづくり協議会も立ち上がっている地区でもあり、その協議会の意見を反映して、非常に保守的な内容になりますけれども工業団地の操業環境を悪化しないレベルで少し緩和をしたということです。

以上です。

会 長 ●●委員、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。

●●委員。

委 員 議案第1号で用途地域の変更が可決して、工業地域と工業専用地域が決定したとします。そこで現在、この二つの地域にまたがって、現行の基準に適合しない既存不適格という建築物が出てくると思うのです。そのとき、例えばここにある壁面後退、それに抵触する場合なのですけれども、もし今後、自然災害とか地震等で大規模な被害を受けて、改修、模様替えをする場合は、そのときの工事が、例えば主要構造部の過半が駄目になった場合、工事をするときには建築確認を申請することになると思うのです。そういうときというのは、どのような事項が考えられるのでしょうか。

会 長 事務局、よろしいですか。

事務局 前回の審議会でも既存不適格の話があったと思うのですけれども、主たる建物と従たる建物の一建物一敷地の原則の話になるかと思います。図面を見ると、小さい家屋で敷地面積が500平方メートルに満たないものがあるのではないかと、それが既存不適格になってしまうのではないかと、というお話等を頂いていましたが、図面における小さい家屋については附属屋であり、主たる建築物である工場の敷地があって、例えばその一部で、用途上可分扱いとなる店舗等を作るのであれば、敷地を500平方メートル以上に設定して申請をすれば、建築確認が取れるよ

うになります。●●委員が今おっしゃったのは、この決定により既存不適格になる建物があるのではないかということをおっしゃっているのですか。それとも、今後の建替えの時期についてですか。

委 員 既存不適格…。

事務局 既存不適格については、今、ご説明したとおりですが。

委 員 ないのですね。

事務局 はい。繰り返しになりますけれども、用途地域を工業専用地域から工業地域に変更しても制限内容はほとんど一緒です。1点だけ緩和をしたのが、延べ床1,000平方メートル以下のお店が建てられるようにすることです。そして、その敷地は最低500平方メートル以上にしなさいという内容です。市が想定しているのは、大体3,000平方メートルぐらいの駐車場がある敷地に床面積300平方メートルぐらいのコンビニ等の店舗などという事業想定です。回答としては以上になります。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい。先ほど、●●委員の回答の中で、工業団地とかなり話し合ったといっておりましたが、正式な公聴会なんていうものを行ったのでしょうか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 工業団地協議会と正式に会議をやったのが1回で、土地所有者向けに説明会を2回開催しております。

会 長 ●●委員。

委 員 説明会2回ということですがけれども、これは工業団地協議会の中で、こういう地権者の方々にはもう徹底して、こういう規制があるとか、そういう問題は全部お知らせが行っているのでしょうか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 前回の諮問でもご説明をしたと思いますが、都市計画決定は私権を制限する重い決定ですので当然同意を取っております。今回の用途地域を変更するこのエリアの方から、人数別ですと同意率は90.9%、筆別にすると148筆あるのですがけれども同意率は94.3%取っております。また、積極的な反対はなく、同意率に関しては、積極的に賛成を表明していただいた方の数値になります。

以上です。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい。

会 長 ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

委 員 決定図書には一切不満というか意見はありませんが、説明の中で非常に気になったことがあります。セックバック全ての道路から2メートル。それから県と

協議をした、これは法で協議が必要なので協議しなきゃいけないのですが、何で県は幹線道路以外については2メートルをダメと言ったのか。助言なのか何だか分かりませんが、協議なので、市が考えたものを県がもっと緩和しろというのを僕は余り聞いたことがないので。それが正当な事由があるから市として納得しろということなのか。先ほどの口ぶりだと、何となく県の指導があったから、そこを緩和してあげたみたいな、私は聞こえてしまったのですが。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 県とは、同意は伴わないですが協議が必要なので行っています。

前回の審議会の中でお話をさせていただいたのですが、工業団地の中の一般道はインフラとしては非常に脆弱な状況ですが、県のほうからのご指摘については、市のほうも納得したうえで大きな道路から2メートルと、一般道について1メートルということで、今回は変更したということになります。

委 員 個人的な意見を言いますが、工業団地なので比較的大きな車両が通るので、余り歩行者いないとは思いますが、そうはいったって公道なので場合によっては子供たちも道路歩くかもしれないし自転車で走るかもしれない。そういったときに交通上の安全性を考えれば逆にセットバックが広いほうが交通上の安全は担保されるのではないのでしょうか。県の意見が分からなくはないけれども、でも、そういう意味で安全性考えたら、僕は県の意見に、はいはい、という話ではないのではないかなという気がしたのですね。御意見申し上げました。

事務局 ありがとうございます。

会 長 事務局、いいですか。承るということで。

事務局 この後の議案でも、県との協議の中で若干修正する事項がありました。市も考えがあって修正をしています。

委 員 分かりました。

会 長 他にいかがでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 前回、概ね妥当ということでこの場で決定していますが、今日は採決ということで、それでは採決をいたします。

議案第1号及び議案第2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、原案のとおり可決されました。

次に、第3号議案 白井市都市マスタープランの一部見直し（素案）についてと、第4号議案 用途地域の指定方針及び指定基準並びに市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部改定（素案）について、この2つは関連するため、

併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3号及び議案第4号についてご説明いたします。

議案第3号は、平成28年3月に策定いたしました白井市都市マスタープランで示している土地利用方針の一部見直しをするもので、議案第4号は、当該見直しに伴い、用途地域の指定方針及び指定基準並びに市街化調整区域における地区計画の運用基準を一部改定するものです。

今回は、それぞれの素案の内容に対して御意見を伺うため、諮問するものとなります。なお、事前に送付してあります議案書は、都市マスタープランにおける土地利用方針の抜粋と、併せて変更となる用途地域の指定方針及び指定基準並びに市街化調整区域における地区計画の運用基準の素案であり、資料はこれを補完するものとなります。

初めに、資料を中心に説明します。

資料の9ページをご覧ください。

都市マスタープランにおける土地利用方針の一部見直しをする背景及び見直し内容についてです。

まず、土地利用方針の見直しをする背景ですが、北千葉道路の都市計画手続が大幅に進捗したことなどの社会情勢の変化や上位計画である後期基本計画の策定が、令和2年度に見込まれていることから、土地利用方針の一部見直しをするものとなります。

次に、見直し内容についてです。

土地利用方針に、中心都市拠点検討地区及びインターチェンジ周辺検討地区を新たに追加いたします。

次に、資料の10ページ下段をご覧ください。

本日は、土地利用方針図に沿ってご説明いたします。

まず、中心都市拠点検討地区についてです。ピンクで図示されている箇所をご覧ください。

当該地区は、都市マスタープランにおける将来都市構造において、中心都市拠点に位置付けられており、中心的な機能を集約する拠点を形成すべく、土地利用方針を追加することを目的としております。

都市マスタープランにおける土地利用の方針としましては、9ページの下段をご覧ください。

土地利用の方針としましては、A. 市街地ゾーンの都市拠点市街地の中で中心都市拠点検討地区として位置付け、中心的な機能や交流機能などを集積する拠点を形成する地区としています。

続きまして、インターチェンジ周辺地区についてです。

先ほどの10ページ下段のほうにお戻りください。

青丸で示している箇所がインターチェンジ周辺検討地区となります。先ほど説明したとおり、都市計画手続の進捗に伴いまして、インターチェンジの位置が明確になったことから、図面に示しております（仮称）白井インターから半径1キロ及び小室インターから半径2キロの区域について、新たに土地利用方針を追加することを目的としております。

都市マスタープランにおける土地利用の方針としましては、10ページ上段のほうをご覧ください。

将来都市構造図において、B. 緑住ゾーンに位置付けられている地区については、インターチェンジ周辺検討地区（緑住）として位置付け、インターチェンジを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を図る地区とし、C. 緑農ゾーンに位置付けられている地区については、インターチェンジ周辺検討地区（緑農）として位置付け、インターチェンジを活用した民間活力による農と共生した多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地と誘導を図る地区としています。違いは農と共生するという文言が入っているというところになります。

続きまして、11ページをご覧ください。

11ページ以降につきましては、机に本日配付させていただきました参考資料1. 用途地域の指定方針及び指定基準及び参考資料2. 市街化調整区域における地区計画の運用基準を一部改定するものとなります。

まず、用途地域の指定方針及び指定基準からご説明いたします。

今回、変更する箇所は3カ所になります。まず一つ目は、都市マスタープランの改定に合わせて業務地における土地利用と用途地域の方針を修正するものです。

二つ目は、幹線道路沿道等で路線的に工業地域を指定する際の位置付けをするものです。

三つ目は、平成30年の都市計画法改正で新たに創設されました田園住居地域について、位置付けをするものとなります。

ここで資料の訂正がございます。ただいま説明しました11ページにおける番号と、12ページにおける番号が入れ替わってしまっているため、11ページで記載されている順にご説明させていただきます。お手数をおかけしまして申し訳ございません。

それでは、それぞれの変更内容についてご説明いたします。

まず、一つ目についてです。

資料の11ページ下段をご覧ください。

現在の用途地域の指定方針及び指定基準では、商業地・業務地は商業地域及び近隣商業地域として位置付けられておりますが、印西都市計画区域マスタープランにおいて、業務地は用途の複合化を可能とするとされていることから、商業地は商業の用途に純化した地域としまして、商業地域及び近隣商業地域、そして業務地は用途の複合化を可能とする地域として、近隣商業地域及び準工業地域とするとしています。

続きまして、二つ目について説明します。

12ページの下段のほうをご覧ください。

今回付議しております第1号議案及び第2号議案の内容と関連しまして、工業団地でドライブイン等の沿道サービス施設の立地を図る地域については、工業地域を指定することとして新たに位置付けをするものとなります。

最後に、三つ目についてご説明いたします。

12ページ上段をご覧ください。

田園住居地域とは、平成30年の都市計画法改正により新たに創設された用途地域の一つで、住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成する地域をあるべき市街地像として位置付け、開発、建築規制により、その実現を図る地域です。

土地利用と用途地域の指定方針においては、都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体として行う必要がある地域については、田園住居地域を定めるとしています。

用途地域の指定基準については、表のとおりとなります。

続きまして、市街化調整区域における地区計画の運用基準についてご説明いたします。

資料の13ページをご覧ください。

こちらは、市街化調整区域の性格の範囲内で一定の都市的土地利用を許容する地域を明確にするため、平成29年1月に策定された市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部見直しをするものです。現在は、拠点開発誘導型、沿道開発誘導型、住環境整備型の三つの類型が示されております。都市マスタープランにおける土地利用方針の見直しで、インターチェンジ周辺検討地区の追加をすることから、インターチェンジを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地を見込んだインターチェンジ周辺開発誘導型の類型を新たに追加します。

13ページ下段をご覧ください。赤字で示している箇所をご覧ください。

名称はI C周辺開発誘導型です。決定できる区域及び規模は、白井市都市マスタープランの土地利用において、インターチェンジ周辺検討地区に位置付けられ

ている区域（（仮称）白井インターから半径1キロ、小室インターから半径2キロ）の区域、原則5ヘクタールの区域です。建築できる建築物については、3,000平方メートル未満の店舗及び準工業地域内に建築できる事務所や工場等を予定しております。

最後に、14ページをご覧ください。

今後のスケジュールについてです。

主なスケジュール（案）については、資料のような流れを想定しております。また、スケジュールでは、都市計画審議会の諮問を令和2年3月18日水曜日としていますが、3月19日木曜日となります。申し訳ございませんでした。

続きまして、各号の議案についてご説明いたします。

まず、第3号議案についてです。なお、議案書については、今まで説明した内容と一致することから、今後の読み上げは省略させていただきます。

議案書の19ページをご覧ください。

19ページから21ページについては、都市マスタープランにおける土地利用方針を示している箇所の抜粋となります。

続きまして、議案書の26ページをご覧ください。

22ページから31ページについては、用途地域の指定方針及び指定基準の変更箇所の抜粋となります。今ご覧いただいている26ページの中で、変更時期についても一部変更があります。赤字で示している箇所をご覧ください。

「商業、工業、公的施設の移転跡地等の一団の未利用地がある地区では、周辺の土地利用現況や都市全体の将来土地利用計画を見越して、適切な時期に用途地域の変更や施設立地の誘導を行う。」としています。

続きまして、28ページをご覧ください。

ここで語句の訂正がございます。指定区域の欄の①をご覧ください。①の2行目真ん中辺りに「両者の調和により良好な住居の環境」とありますが、「両社」の「社」が会社の「社」となっているため、「者」という字に訂正いただければと思います。また、同じく「建蔽率・容積率等」の欄の適用区域の欄の4行目のほうにも、同じ「両社」という「社」の字があるため、こちらも「者」という字に訂正いただければと思います。また、指定区域②の「農産物直売所や農家レストラン棟の農業の利便の増進」というふうに「農家レストラン棟」とありますが、「棟」という字ではなくて、等しいという「等」になります。お手数をおかけしまして、申し訳ございません。

最後に、議案書の32ページをご覧ください。

32ページから35ページについては、市街化調整区域における地区計画の運用基準の変更箇所の抜粋となります。

事務局からは以上となります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長 どうも御苦労さまでした。

第3号議案と第4号議案について説明をしていただきました。御意見、御質問がございましたらお願いします。

●●委員。

委 員 議案書の21ページの下段、土地利用方針図、図面のほうです。こちらのほうはインターチェンジ周辺検討地区ということで、大きい半径2キロと、もう一つ小さい円で半径1キロの二つが設定になってされております。この円の大きさで定めている根拠は何だろうなと思っているところです。幾つかひっかかるのですが、一つは小さいほうの円ですね。この西白井駅周辺というのは、これちょうど円の真ん中のなっているのは、川が大地を削って谷間のようになっている谷津という地形なのですね。ですから、産業の受け皿としてはどうかという点がありまして、むしろ産業の受け皿というのは、台地の上に持っていくべきと思います。こういう範囲だったら、もう少し例えば円の大きさは500メートルぐらい広げるとか、台地の上にもう少し産業集約を持っていくような発想があってもいいのではないかなというのの一つ。

あと、そもそもこれ円で書かれなきゃいけないのかなという点。大きいほうの部分は小室を中心とした2キロのところ、ボリューム的にはこんなものだろうという気はします。これ以上大きくして緑農ゾーンと被ってしまうと、それこそ意味がないような気はします。ただ、もうちょっと例えば木下街道沿いとか、あと北環状線沿いとか、道路沿いに限定した形で多少区域を拡大してもいいのかなという感じもしないでもない。そこら辺の書きぶりについて、どうお考えなのか、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 まず、説明させていただきますと、今回の変更の目的はインターチェンジを活用した多様な産業の受け皿づくりです。総合計画で、将来都市構造図というのを示しているのですが、白井の主要な幹線軸として国道16号と国道464号北千葉道路が位置付けられています。この後の報告事項で詳しく説明しますが、北千葉道路の都市計画変更手続きが都市マスタープラン策定時に想定していたよりものすごく進捗しまして、県のほうもインターチェンジを活用した受け皿づくりを進めています。白井市としてもこの機会をとらえ、少し土地利用を都市計画的に動かしていこうと思っています。

●●委員からありましたのは、フルインターで半径2キロ、ハーフインターで1キロはどういう基準で決めたのかというご質問だと思います。21ページの土地利用方針図をご覧ください。まず、2キロの円を3キロにしてしまうと市域がほ

とんど入ってしまいます。

また、フルインターとハーフインターで強弱つけることが普通だということで県と協議をしまして、定量的に一律にインターから2キロと1キロと位置付けをしました。

併せて、位置付けただけで何ができるのというお話になろうかなと思います。これについては、市街化調整区域における地区計画の運用基準で(D) IC周辺活用型という類型を追加しています。これは都市計画提案制度というものがございまして、この提案制度に基づき市街化調整区域の地区計画に関する都市計画提案をいただき都市計画決定をもって民間の開発を誘導する、とこういうことを考えています。

この見直しで一番大きな変更は、このインターチェンジ周辺検討地区を位置付けたことですが、もう一点の中心都市拠点検討地区として位置付けた地区ですが、先ほど●●委員からありましたが、県との協議において熟度が上がったのであれば速やかに土地利用計画に反映するべきじゃないのかという御意見をいただいたため位置づけたもので、これも後に報告事項で報告します。大きいのはインターチェンジ周辺検討地区を設定したということになります。

以上です。

会 長 ●●委員。

委 員 今回のこの1キロのほうが、特に谷津とか、もう既に住宅で埋まっちゃっているところとか、開発には難しい部分が多いので、もう少し拡大とか、もう少し大地のほうに引っ張るような方針というのを、変更というのを求めたいと思います。

会 長 ご要望が出ました。

事務局 繰り返しになりますけれども、3キロだと市域全部が入ってしまうので定量的に2キロと1キロで決めました。この案は非常に保守的だと思っていただければと思います。また、●●委員がおっしゃったような要件もあろうかと思っています。ただ、事務局としては、インターチェンジを活用するということが大事だと思っています。ただし、今、●●委員がおっしゃったようなエリアが道路の状況とか鑑みてインターチェンジを活用したエリアになるのかと。インターチェンジができて国道464号自体のポテンシャルが上がって、そこに接続する国県道として整備されているような道路沿いであれば検討地区になろうかなと思います。現在は2キロと1キロということで円が被らないように、あと地域の状況を見て決定したと思っていただければと思います。検討しないわけではございません。

以上になります。

会 長 よろしいでしょうか。

委 員 はい。

会 長 今後、まだ具体的にいろいろ検討事項があると思うので。

●●委員、お願いします。

委 員 ちょうどこの間の一般質問で、この土地利用方針図の見直しは？というのをしたので、このように、これから白井市がインターチェンジという大きなインパクトをどう受け止めて、まちづくりが進化していくかというところが今回の議案の内容だと思えます。中心都市拠点をはっきり集約されて、そして道路ができて、道路沿線が開発しやすいようにインターチェンジ周辺検討地区ができてきたものと思えます。それと、今後、構想道路という道路の調査を来年度から行うことになっていて、白井市のコンパクトシティとまちの発展という大きなことで聞くと、どういう方向を目指しているのかは確認しておきたいと思えます。

会 長 事務局、よろしいですか。

事務局 非常に重いテーマだと思うのですが、まず現在、人口減少社会に突入して、住宅の供給や空き家の問題等がトピックになっていると思えます。白井市では千葉ニュータウン事業でまちは整備されたのですが併せてフリンジ部分が、まだ白井市に開発許可権限がなかった頃ですが都市計画法第34号第11号の規定に基づく千葉県条例によりスプロールが進んでしまい、戸建住宅やアパート等の住居系が少し無計画に建ってしまったという過去があります。

今後、農業の問題はあるのですが、新たに住居系の開発をするというのは難しいでしょう。そのため、住居系ではなくて産業とか商業施設、用途地域の指定方針及び指定基準の中で建てられる建物の用途を規定しており、イメージは準工業地域の物流施設ですが、そういった方向で雇用や活性化とか、地区を定量的に位置付けてスプロールしない形で、ある程度の規模で誘導していきたいと思っています。

簡単に言うと、以上です。

会 長 よろしいですか。

●●委員。

委 員 インターチェンジ付近で、多分農地がいっぱいあると思うのですが、その農地を一気に商業にと物流に、というようには行かないと思うのですが、そこは農業委員会とかが用途目的を認めてという、その段階のプロセスというのは、今までと変わりなくやっていくのでしょうか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 土地利用に関する計画では2つ大きな計画がありまして、一つは都市マスタープラン、そしてもう一つは農業を振興していくエリアを明確にする農業振興地域整備計画です。

農業振興地域整備計画の中で、特に農業を振興していくエリアとして農振農用

地として位置付けされている農地があります。当然そこでは、農業的土地利用が優先されるということになります。市街化調整区域の地区計画による開発誘導は、都市計画提案制度を使うと先ほど説明しましたけれども、都市計画提案制度では農振農用地は原則含められません。ですから、提案する前に農林調整を行っていただいて、除外後でなければ提案ができないというスキームになっています。

ただ、確かに先ほど言ったとおり、定量的に2キロと1キロというのを位置付けしましたけれども、農地農用地も主に10ヘクタールぐらいの固まりでかつ筆ごとに指定していますので、この辺は10ヘクタールの中でも市街化区域縁辺のほうの農振農用地等では農地として機能していないものも現実にはあると思います。その辺は農政部門と協議をしながら調整していくことになるかと思えます。

以上です。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい。

会 長 ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

委 員 確認のために、このインターチェンジの既存の道路との接続を含めて、実際には設計等にはもう入られていますか。場所は限定されているかどうかも含めてなのだけでも。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 この後の報告事項で、北千葉道路のブルーのカラー刷りの資料にて、毎回説明していますけれども、進捗状況について報告させていただきます。

委 員 分かりました。

会 長 それでは、報告のほうでということ。

ほかにいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

委 員 幾つか教えていただきたいことがあります。21ページ。ちょっと言葉がよく分からない。「受け皿づくりを進め」の「受け皿」にかかる言葉が「インターチェンジを活用した民間活力による受け皿づくり」という意味と「多様な産業の受け皿づくり」というようにかかると思っていいですね。

事務局 はい。

委 員 そうすると、イメージで結構なのですが、苦労しているというのはよく分かる前提で、しかも、いいことだと思っている。ということ、批判的に言っているじゃないですよ。

事務局 ありがとうございます。

委 員 「インターチェンジを活用した民間活力による受け皿づくり」と、簡単に言う

とどういうことを言っているのですか、ということと「多様な産業の受け皿づくり」、これも実は言語明瞭意味不明な言葉で、多様って何でもいいというように受け取られてしまうのですが。しかも、後ろのほうで準工と来ているので不安が頭の片隅によぎってしまったというところがあります。

ただ、でも慎重に言葉を選んでおられるはずなので、決してそんなことを白井市が考えているわけではないという確信を僕は持っているのですが。ただ、市民から質問が来た場合に、何を言いたいのですかと多分なるようになるのではないかなと思うので、そこは丁寧にというか、イメージでもいいので、例えばこの地域のこんなまちを目指しているとか、例えばこんな産業を誘致したいから、こんな用途とか、こんな基盤整備やりたいとかいうイメージでもいいので、ビジョンを教えてくださいなと。しかも後ろに行くと、苦しいのは分かるけれども、「農と共生した多様な産業」と、これまたわけのわからないような。ちょっと教えてくださいな。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 まず、議案書の34ページをご覧ください。今回追加するのは(D) I C周辺開発誘導型になります。その真ん中辺りの「建築物等の用途の制限」の欄をご覧ください。

ここで3行目をご覧ください。例示として「製造業・物流施設、集客施設・業務施設、医療・福祉施設、観光・レジャー施設等」と多様な産業として例示をさせていただきました。●●委員のおっしゃっていることは、何でもできてしまうのではないかというご意見だと思うのですが、事業スキームは都市計画提案制度に基づき調整区域の地区計画を策定し、開発を行っていくという特徴的なものとなっています。同じスキームで、(A)拠点開発誘導型の類型に基づき、子育て支援施設とスーパーが建った地区があります。そこをイメージしていただければと思うのですが、そこでも単にスーパーを建てさせるために規制緩和をしたわけではないです。ここでは市の計画に沿っていることが大事なのですが、確かに都市マスタープランで書いてある内容は定性的なので、市の計画に沿ったものとは具体的に何なのかという意見だと思いますが。

委 員 予見できないというのは分かっているのですよ。予見できないのは分かっているけれども、住んでいる方にとっては、何でもできてしまうのではないかという不安が多分出てくる、あるいは、ある種の産業によっては基盤整備ちゃんとやっておかないと来ない可能性もある。

だから受け皿は、一つは制度的な受け皿と、もう一つはインフラ整備という都市計画の本流みたいな話があって、この辺をどう考えているか。しかも民活でというのは、それを僕は否定しているわけではないので、むしろ民間の活力をどう

使って、市を考えても率直に言ってなかなか厳しい世の中で、それは民間の知恵を使っていこうね、というのはとてもいいところだろうとは思いますが、ただ、ちょっと変えたたん、何でも民間の言うとおりの話になっちゃうのではないですか。だから、そういう意味で、先ほどあった、どんなビジョンを描いて、こういうビジョンがあるから、こういう施設を誘致したいと言っただけだと、とても分かりやすいのですけれども。インターチェンジ周辺って難しいのですよ、実は。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 ビジョンの話は、後に説明させていただきますが、繰り返しになりますけれども、都市計画提案制度で調整区域の地区計画を決定していくということは、当然、都市計画手続を経ないといけません。それは都市計画審議会に諮問して、市の計画に沿っているかどうかを審議していただいて、その答申を重要な判断として、市は市の計画として決定していくというプロセスを経ます。

ただ、その判断をしていただくのに、市の計画に沿っているかどうかというのは示さないといけませんよね。先ほど農と共生したと申し上げましたが、例えば、土地利用を6対4、農的な土地利用を4、都市的な土地利用を6の計画ならオーケーかどうかというような定量的な基準は示していかないと考えています。

また、先ほど農林調整の話をしましたけれども、農業をもっと活性化するような、これは報告事項2で、生産緑地地区における地区まちづくり協議会方式による民間活力のほうで報告をしますが、白井市には自主条例のまちづくり条例というものがあります。これはすばらしいツールで、条例による協議会を立ち上げ、公的な位置付けを与えることで、市が支援することができるようになります。今回、これも報告事項でご説明しますが、サウンディング型市場調査をやったのですけれども、非常にいい結果が出ました。

また、ただ待っているだけではなくて、今回インターチェンジの位置付けをしても、ただ位置付けしただけでは物事が進まないのではないかというご意見もあろうかと思うのです。例えば16号沿いも位置付けしているのですけれども動きは確かにはないです。そのため、もうちょっと市のほうが能動的に、新しいこのまちづくり条例とサウンディング調査という手法を使って動かしていこうという考えを持っています。

ただし、ビジョンというのは、おっしゃるとおりで、将来像や目的、目標を設定するのは大事なことだと思います。

簡単ですが、以上です。

委 員 ぜひ検討していただければと。なかなか表立って言えないこともあるのではな

いかなとは想像は容易にできるのですが、それは置いといて。

それから、もう一つ、円が大きいとかって隣の市がほとんどなのですが、隣の市との調整は、当然、県と協議されているので、これは全く問題ないですね。

事務局 直接、隣の船橋市さんとは協議は行っておりませんが、千葉県との協議は整っています。

委員 分かりました。船橋市も幾つか調整区域の開発案件とか、うわさでは聞いているのがあって、トラブっているのがあるので、なかなか結構大変だなという感じがあります。この辺は繰り返しますが、市の都市マスのこの円がほとんどが実は隣の市だということなので、絵の描き方の問題だというのは分かるのですが、気になっている。そこは後で隣の市とけんかにならないように、よろしくうまい調整を、俺たちは聞いてないぞ、みたいなことを言われないようにお願いをしたい。

あともう一つ、意見だけです。先ほど言いました準工というのは、気をつけて使わないといけない言葉です。何でもありというのが準工なので、住宅も作れるので、何か一言でいいので、特別用途地区を絡ませるとか、まさに地区計画絡ませるとか、何か入れておかないと、単に新たに準工という時代ではないのではないかなというように国も多分思っている。ここは理解がされるような丁寧な言葉の使い方含めて、御検討いただければありがたいかと、こう思っております。以上です。

会長 最後の御意見は、事務局、よろしく受け止めてください。お願いします。

事務局 ありがとうございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

委員 私も、●●委員と本当に意見が一致しております、この二つの円があるわけですがけれども、大小で。大きいほうの円というのは、非常に船橋市がぐっと、くさびを打ち込むように入り込んできているんですね。ですから、多分これ、半分ぐらい船橋市の都市計画区域なのかなという気がするんですね。そうすると、この小室駅から北側、当然、船橋市の都市計画区域に入っているわけですがけれども、これは現況からすれば、低層地域かな、住居系の用途地域かどちらかと思っております。

あとは、国道464号の南側がどっちかという、そんなに余り固定した土地利用がされていないと思っているのですよ。

そうすると、今、●●委員がおっしゃったように、船橋市の土地利用はどのように考えているのだろうかということが私も気になりました。白井市は、インターチェンジ周辺を例えば物流施設を中心にしているいろいろ考えているけれども、一方、船橋市は同じ円の中にあっても、いろいろな別の土地利用を考えているなど

といった場合に、どういう齟齬が起こるのか気になりました。

ですから、当然、千葉県が間に入ってやっているわけですから問題は起きないと思うのですが、私自身もそういうことを●●委員同様、気にはなったところでございます。

それから、小さいほうの円ですが、これは定量的に1キロだよということですが、それはそれで、もう十分いいと思います。これを1.5キロ、2キロといったことになっちゃうと、相当住居専用地域までに円が含まれていってしまう場合、そのIC周辺検討地区という名称と若干土地利用がそぐわなくなってくると思います。ですから、この定量的に定めたという1キロ、2キロ、非常にいい数字なのかなという気はいたします。

以上でございます。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 1点、県のほうの話が出たので。県が行っている受け皿づくりの取組ですが、まず、市街化調整区域で建物を建てる際の許可基準の一つとして都市計画法第34条第14号という規定があります。これに基づき、県は開発審査会を持っていますが、そこに提案できる基準として、今回の高速道路・国道等の流通の結節点における提案基準の追加について検討していてパブリックコメントを3月13日まで行っておりました。

ですから、先ほど船橋市圏内の市街化調整区域であっても、同じように34条14号の規定で、県のほうの提案基準で開発許可される可能性はあります。これは開発許可制度なので、都市計画決定手続は経ないのですが、開発審査会の議を得る必要はあります。県のほうではそういった受け皿づくりも行っています。

以上です。

会 長 よろしいでしょうか。

それでは、●●委員。

委 員 同じく21ページのところからなのですが、この大きな円のほうはフルインター、左のほうはーフインターということの位置付けになっておりますけれども、このぽつんと真ん中にある中心都市拠点検討地区というのがあるのですが、今の説明の中では、かなり進んだ目玉の地区だと思います。

このーフのほうのインターの円の中は、考えてみると、人口がこちらのほうがぐっと多いのです。その中で、今回、市は、今サウンディング調査ということで土地についてもいろいろ検討しようかということが出てきておりますけれども、そういう中で、二駅に分かれておりますけれども、かなり人口の多いこちらにも、そういう中心ということの方向性というのは、これを考えていく中では、どのように思っているのか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 都市マスタープランをもしお持ちの方がいれば、見ていただきたいのですが、都市マスタープラン17ページの将来都市構造図をご覧ください。こちらは総合計画で示している将来像になります。これを都市マスタープランは継承しまして、これを実現するため具体的に都市計画的な手法を講じられるように土地利用方針図を策定しているということになります。この将来都市構造図の中で、先ほど言った白井駅と市役所、あと公益的施設誘導地区を含めた、このピンク色のところを中心都市拠点と位置付けていまして、●●委員が言われた西白井エリアを生活拠点として位置付けをしております。

今回、中心都市拠点検討地区として、この後、報告させていただきます生産緑地地区のエリアですが、こちらは熟度が上がったということで、上位計画に速やかに反映させたということになります。この赤紫色が中心都市拠点検討地区です。同じように、生活拠点に位置付けられている西白井エリアのほうも、熟度が上がった場合、土地利用方針図に位置付けることを当然検討はしていきます。例えば地権者さんが協議会みたいな形で地区がまとまるような熟度が上がってきたら、速やかに位置付けをすることで、例えば用途地域を変えていくとか、なかなか財政上の制約で難しくなっているのですけれども市街化開発事業を行う等、都市計画的な手段を講じられるようにと、そういった形で思っております。

ですから、生活拠点のほうをやっていないのではないかということではなく、検討しており、熟度が上がったら速やかに上位計画に位置付けをして、都市計画的な手段を講じていこうと思っております。

以上になります。

会 長 よろしいでしょうか。

委 員 はい。

会 長 ほかにいかがでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 それでは、議案第3号と議案第4号は、概ね適当と判断することでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 また、この答申案の内容は、私が確認することで御一任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 どうもありがとうございます。それでは、御一任いただきましたので、事務局は、案ができたなら確認のため、私のほうへメールをお送りください。

これで用意された議案の審議を終了しました。この後、報告事項になりますが、

休憩をとります。

〔休憩〕

会 長 では、そろわれたようですので再開します。

その他として、報告事項が挙がっています。報告事項の1「一般国道464号北千葉道路（市川市～船橋市）現在行われている手続き」について、まず事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、私のほうから報告事項といたしまして、一般国道464号北千葉道路の現在行われている手続きの状況について報告させていただきます。

お手元にある資料については、千葉県と市が共催で、令和2年2月22日土曜日に白井市文化会館の中ホールで、環境影響評価準備書説明会の開催を予定しておりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響から中止となりました。その際に使用予定でありました資料になります。

資料は2種類ありますが、「一般国道464号北千葉道路環境影響評価準備書のあらまし」と書かれた資料と、同じく「環境影響評価準備書について」というパワーポイントの資料があります。2種類がありますが、それでも、「あらまし」のほうを使って説明させていただきますので、パワーポイント資料は参考にしていただければと思います。

それでは、「あらまし」の1ページをご覧ください。

現在の状況、今後の流れについて説明いたします。

北千葉道路は、1ページの表の右側ですけれども、環境アセスメントの手続きと表の左側の都市計画の手続きを並行して進めており、平成30年1月から手続きに着手したところです。環境アセスメントの手続きでは、配慮書、方法書、環境調査などを経て、令和2年2月から準備書の手続きを実施しており、赤枠で囲まれた赤字で「今回の手続き」と書かれた部分になります。

準備書とは、環境調査の結果を基に北千葉道路の工事中や共用後などの影響を予測した結果や、その影響を回避、軽減するための保全措置、これらの結果を踏まえた評価の結果などをまとめた図書となります。

また、都市計画の手続きは、昨年9月に都市計画の変更の案の概要を縦覧し、その後、10月に開催した公聴会の手続きを経て作成した都市計画変更最終案となる都市計画の変更の案の縦覧を併せて行ったところです。

なお、白井市については、当日の申出がなかったことから、公聴会の開催はありませんでした。

次に、2ページをご覧ください。

都市計画対象道路事業の名称は、一般国道464号北千葉道路（市川市～船橋市）です。

都市計画決定権者は、千葉県になります。

対象事業の目的としましては、丸で三つありますけれども、成田空港等の拠点への広域高速移動の強化、周辺道路の渋滞の緩和、災害時の緊急輸送ネットワークの強化、この三つを政策目標としております。

都市計画対象道路事業の内容は、一般国道の改築であり、延長は約15キロとなっております。市川市から鎌ヶ谷市までは、専用部と一般部をそれぞれ4車線、鎌ヶ谷市から船橋市までは、専用部を4車線整備する計画です。なお、休憩施設の設置の計画はありません。

次に、3ページ、4ページをご覧ください。

こちらは、準備書と併せて縦覧しました都市計画の変更の案と同様となりますが、真ん中の図の縦断図を見ていただくと分かるとおり、鎌ヶ谷以西の専用部では高架構造を基本としていますが、外環道との接続部周辺と市川市の大町、松戸市の串崎新田周辺では地下構造を予定しております。

一般部は、交差する国道や県道などと平面交差点を形成する必要があることから、基本的に地表に沿った構造となっておりますが、4カ所ある鉄道交差部、JR武蔵野線、北総線、新京成線、東武野田線は立体交差となる予定です。

また、鎌ヶ谷以東では既に一般部ができているため、専用部のみ整備いたしますが、地表式での整備を予定しているところです。

なお、一番上の図になりますけれども、これは、市川市から船橋市までの約15キロ間にーフインターチェンジを五つ設ける予定となっております。後ほど白井市のところを見ていただくと、(仮称)白井インターチェンジが設置される計画となっております。

また、この表の一番下の図は、各横断図になりますけれども、本手続は、区間が大きく三つの構造に分けられます。一番左から、専用部が高架、一般部が地表式の構造、次に専用部が地下、一般部が地表式の構造、次に、先ほど申し上げたように鎌ヶ谷以東においては、北総線が真ん中を走る両端に既設の一般部がありますので、その間に専用部だけを設ける構造となっております。この白井市の部分も、専用部だけを設ける構造となります。

次に、5ページから6ページになりますが、環境影響評価については、5ページの①-1、大気質(二酸化窒素及び浮遊粒子状物質)から10ページの⑭の廃棄物等の14項目について予測を行い、その結果は、基準等を超過している場合や超過していない場合においても、環境影響をできる限り回避または軽減させるための環境保全措置を検討し、10ページになりますけれども、環境影響の総合的な評価としましては、環境への影響を及ぼすおそれのある環境要素の14項目において、調査・予測・評価を実施した結果、全ての項目において、必要な環境保全措置を

実施することにより、環境負荷の回避または軽減に努めており、環境影響は事業者の実行可能な範囲内で行える限り回避または低減されているものと評価する結果になっております。

また、動物、植物、生態系については、環境保全措置の内容をより詳細なものにするため、重要な猛禽類、オオタカ等ですけれども、その生息状況の確認調査や移植した植物の生育状況調査の事後調査を実施いたします。

今後、本事業における詳細な計画検討に当たっては、環境影響評価の結果に基づき、環境保全に十分配慮して行うか、詳細なものとする必要がある環境保全措置の内容については、詳細な設計や事後調査等の結果を踏まえて、十分に検討をしていく予定です。

なお、本環境影響評価の段階において予測し得なかった著しい環境への影響が生じた場合には、必要に応じて適切な措置を講じるとしております。

最後のページをご覧ください。

準備書の縦覧につきましては、令和2年2月4日火曜日から3月3日火曜日の間で、市の環境課で行い、併せて、同期間で都市計画変更の案の縦覧を都市計画課で行いましたが、準備書の縦覧者数は1名、都市計画変更の案の縦覧者数は5名でした。

また、意見書の提出期間については、令和2年2月4日から3月17日まででしたが、白井市に対する準備書の意見、都市計画の変更内容に対する意見は、市にもなく、県にもなかったと聞いております。

今後、引き続き、手続の進捗状況については、直近の都市計画審議会や資料等の送付にて情報提供をさせていただきます。

また、広報やホームページ等で、広く市民の皆様にお知らせさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上で、「一般国道464号北千葉道路（市川市～船橋市）現在行われている手続き」についての報告を終わります。

会 長 どうも御苦労さまでした。

ただいまの報告について、質問がございましたらお願いします。よろしいでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 繰り返し説明を受けていることでもあるということ。

それでは、次の報告事項、二つ目に行きたいと思いますが、二つ目は「市役所周辺地区」について、事務局からお願いします。

事務局 それでは、私のほうから、前回も報告しております「市役所周辺地区」について、簡単にご説明させていただきます。

資料は、こちらのA4縦になっている2枚組の「市役所周辺地区について（報告事項）」と書かれているものになります。よろしいでしょうか。

初めに、欠席されていた委員の方もいらっしゃいますので、簡単に経緯のほうも説明させていただきます。

まず、平成30年度第2回都市計画審議会におきまして、市役所と総合公園の地区、素案の概要図を見ていただくと、青枠で囲っているところになります。青枠で囲っているところと旧法生産緑地地区、赤枠で囲っているところでは、この二つの地区を合わせて市役所周辺地区としまして、用途地域を近隣商業地域に変更し、併せて住居系の用途を規制する地区計画及び準防火地域を指定する都市計画変更の素案を諮問いたしました。その際、審議会より答申を頂きまして、土地利用の誘導の実現性について留意することという附帯意見がつけました。

これを受けまして、市では地権者を支援できるように、先ほども議案の中で説明させていただきましたけれども、白井市まちづくり条例という自主条例があります。これに基づき市役所周辺地区まちづくり協議会を認定し設立しまして、サウンディング型市場調査と呼ばれている官民対話型の市場調査を協議会に代わって市が行って、当該地区の市場性及び土地活用の手法について調査するというのを前回の審議会にて報告をさせていただいたところです。

今日は、このサウンディング調査の結果についてご説明したいと思います。

それでは、「2. サウンディング調査の状況」をご覧ください。

まず、サウンディング調査は、実施要領を去年の11月15日に公表しまして、年明けの1月16日から24日の約1週間かけて、参加事業者が8社いたのですけれども、行いました。そして、その結果を2月6日に公表しております。

それでは、次のページをご覧くださいと思います。A3の横になっている資料になります。

これは、サウンディング結果の概要になります。サウンディングでは、土地利用活用のアイデア、可能性、また事業スキーム、事業の実施に当たって市に期待する支援策、こういった内容について、参加した企業と意見交換を行いました。対話に参加した企業の業種は日本標準産業分類の中分類で書かせていただいています。総合工事業が4社、不動産取引業が1社、各種商品卸売業が1社、電気業が1社、設備工事業が1社、合計8社でした。

次に、提案事業の内容は、データセンターが2社、物流施設が2社、産業系施設、物流とデータセンターを合わせたような施設ですが、これが2社、商業系の複合施設が1社、福祉系の複合施設が1社となっています。

3番目の施設の規模ですけれども、これは提案事業によって様々ありまして、強い需要がある事業では敷地をフルに活用したいという要望があり、そうではな

い事業者さんは1ヘクタールでいいとか、そういったお話がありました。

その下の、社会貢献に関する提案ですけれども、これも業種によって様々な提案がありました。防災とか、環境、少子高齢化、にぎわいですね。市のほうが都市マスタープランで示している定性的な内容を提案事業者のほうが消化して提案をしていただいたものと思っています。こういったことを意識した提案がありました。詳しくはこの欄を読んでいただければと思います。

また、スケジュールですけれども、具体的なスケジュールについて提案があった会社は2社で、一番左側のA社が3年前後、F社は4～5年でスケジュールを組みたいということでした。あとの会社は、多分いろいろクリアしなくちゃいけない問題があるだろうからスケジュールを組めないということで、具体的な提案はありませんでした。

最後に、市に期待する支援や配慮してほしい事項としまして、地権者さんの意向調査に協力してほしいということと、土地の契約については売買契約が望ましいと思っているといった意見などがありました。

市としましては、このサウンディング調査により、白井市のこのエリアの強みが非常に明確になったと思っています。それは業種では、物流施設とデータセンターの需要に非常に強いものがあり、この地区の強みであるということが判明いたしました。

それでは、1枚目に戻っていただいて、「3. 今後の予定」をご覧ください。

今後の予定ですけれども、このサウンディング調査の結果を受けまして、本年度の2月27日に地区まちづくり協議会が開催されました。市役所周辺地区まちづくり協議会は、この生産緑地の地権者さん二十数名の方が参加されている協議会です。開催された協議会で、市から今言った各社の事業提案を詳細に報告しました。その中で、この8社のうち1社と詳細な協議を進めていくということが決定されました。今後は、当該事業者と協議会が詳細な協議に入りますが、事業化に向けました検討につきましては市も当然、支援をしていきます。今後、進展がありましたら、適時報告をしていきたいと思っております。

簡単ですが、報告事項は以上となります。

会 長 どうも御苦労さまでした。

それでは、御質問ございましたら。

●●委員。

委 員 今日、議案第3号、第4号のところで中心都市拠点検討地区というのが出てまいりました。これはまだ決定に至っておりませんが、このエリアというのは、そこに入っているのか、入っていないのか。どういう見方をしたらいいか、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 おっしゃるとおり、冒頭経緯を説明しましたが、先ほど都市マスタープランで、中心都市拠点、生活拠点の説明をさせていただきましたが、市役所周辺地区は中心都市拠点と位置付けられております。これは市の最上位計画である総合計画で、市の将来像として示しているものになります。これを都市計画的な手段を講じるために詳細にしたのが、土地利用方針図というものです。将来都市構造図ではピンク色で中心都市拠点として位置付けてあるのですが、土地利用方針図のほうに位置付けがないのではないかという話が県との協議の中でありました。そのため、今回サウンディング調査の結果、事業の熟度が上がってきたということで、インターチェンジ周辺地区等の変更もありましたので、併せて速やかに上位計画へ反映させたということになります。これは先ほど●●委員から、生活拠点の西白井のところですね、こちらは位置付けしないのという御質問がありましたけれども、熟度が上がったので位置付けたと、西白井のほうも同じような方法を探っていきたいと、先ほど、そういう趣旨で説明させていただきました。

以上です。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい。

会 長 ●●委員、どうぞ。

委 員 よく頑張りましたと。8社はすごいよね。

事務局 ありがとうございます。

委 員 1社で絞り込んでいくのもいいと思うのですが、今後、さっきの話ではないのですが、インターができると多分もっと欲しいわけでしょう。ぜひ、1社に絞り込んだ以外の会社ともきちっと連絡を取って、種地がありそうだったら、まさにこういうサウンディングを日常的にやっていく訓練を積まれたらいいのかなと思っているのが1点。また、民間はとにかく時間が勝負なので、役所の時間についていけないので、全部お金に絡みますから、そういう意味では地権者対応は大変だとは思いますが、庁内対応を含めて。でも、ゆったりやると逃げていっちゃいますから。3年とか書いてある会社なんてすごいなと今思ったのですが。ぜひインセンティブづくりを含めて早めに決断して行って下さい。いろいろと御検討されているとは思いますが、一層頑張っただけならば、ニュータウンがオールドタウンになりつつあるので、こういうことによって活気を作っていければ持続可能性も生まれてくるなと思っているので、ぜひ頑張っただけならば。たまには褒めないといけないので。

会 長 質問というよりは応援という感じで。何かありますか。

事務局 先ほど説明で、二つの事業で強い需要があるということを申し上げました。これはデータセンターと物流施設です。当然、市役所と駅の間にあるこの土地が、例えば物流施設というのは、大型の車が多数通るため、環境に負荷がかかるというマイナスな面があります。ただ雇用の面からすると、データセンターはどちらかという自動化されていて、物流のほうが雇用の面ではプラスかなと思います。地区まちづくり協議会で報告した際は、当然、市の意向も伝えました。そして、ここの場所は皆さん全員一致で、二つの需要の中では物流じゃないだろうと、物流は16号とか国道464号沿道だろうといった話になりました。

ですから、事務局としては、本当は強い需要のある事業で具体的な提案をしてきた業者さん2社を選んで、詳細な協議をするのかなと想定していたのですけれども、1社になったというのは、そういうことです。

あと、●●委員からありましたけれども、先ほどの議案の話に戻りますけれども。ですから受け皿づくり、北千葉道路の進捗によるインターチェンジを活用した多様な産業の受け皿づくり、あと国道16号沿線も位置付けをして、市街化調整区域の地区計画の運用基準による位置付けをし、都市計画提案制度に基づく提案をできるようにしているのですけれども、なかなか進まない。なぜならば、その課題は、地権者さんたちがまとまって具体的に進めていく、これがなかなか難しいのだろうと思います。そこで、今回の協議会方式によるこのサウンディング調査です。このツールは、ものすごく使える、使えるというかインパクトがあると事務局として経験して思いました。この経験をほかのエリアにも水平展開していくことを考えています。頑張っていこうと思います。

委員 面白いですね。都市計画課がこういうのをやっているという。普通は産業課がやる。

事務局 産業振興課とも、当然、協力してやっております。

会長 ●●委員、どうぞ。

委員 1社と協議していくということなのですが、どの1社か分からない前提で、2ページ目の表のほうで、スケジュールが3年前後とか、4年5年ぐらいでというのは、これは建物が完成して、営業をし出すタイミングなのか、建て出すタイミングなのか、いつまでのスケジュールかというのを教えてください。

会長 事務局、お願いします。

事務局 この3年後というのは、着工の時期ですね。

委員 着工ですね。

事務局 今は、このエリアは、二十数名の個人の方が持っている土地です。今回の事業スキームは、まちづくり条例という条例に基づいた協議会を立ち上げて、市がそれを支援して、協議会が主体的に民間事業者と土地利用契約若しくは土地賃貸借

契約を締結して民間の開発を誘導する、こういった事業スキームになっていますので、非常にハードルが高いです。しかし、市が間に入ることによって、前回の協議会で事務局と地権者さんでお話し合いをさせていただいたのですけれども、物事が具体化していきやすいというのをご理解していただいております。これは非常にいいことだと思っています。3年間では結構難しいかなとは思っていますが、事業者さんも書いていますけれども、●●委員からもありましたように、スピードも非常に大事です。強い需要がある、スピード感が重要だということも、このサウンディングで市のほうは分かりました。ですから、うまくこのスキームをこなしていければと思っています。

以上です。

会 長 ●●委員。

委 員 質問ではないのですけれども、何人かいらっしゃる地権者の方は、市がまとめてくださる、市が間に入っているという信用性というのは、非常に高く持たれると思いますし、また、その提案している業者のほうも、白井市が間に入って住民を取りまとめてくれる、ここにも地権者の意向調整と書いてありますけれども、そういった意味では、両方から市が入るという意味合いは非常に大きいものだと思いますので、ぜひ頑張ってくださいと思います。

以上です。

会 長 市へ期待が大きいですね。

ほかに御質問。

●●委員。

委 員 今、お二人からの応援的なメッセージが出たのですけれども、実は私、この地域の中のお一人の方からいろいろ意見を伺っています。でも、その方は非常に前向きで、この事業に対して、早めに進めばいいなど、そう思っていられる方です。

ただし、ここの最後に書いてある、今後は両方で事業化、市はこれを支援と、こういうふうに書いてありますけれども、地権者の方々は、正直、皆さん賛同していらっしゃっても細かい部分でいろいろあるわけです。土地の面積、それから今までニュータウン事業ということで引きずってきた問題、そういうものを含めて、そういう地権者に向けて、事業者のほうはテンポが速いですから、事業者のそういう問題を把握してリードしてくださる方、そういうような方を欲しいなどというのは地権者側の意見なのですね。そういうところを市はどういうふうに、支援と言いますけれども、どういう手法を考えていらっしゃいますか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 まちづくり条例のお話をさせていただきますけれども、まちづくり条例で協議

会が立ち上がると、先ほど市のほうから公的に支援ができると申し上げましたが、条例の中で支援策も規定されていまして、まちづくりの専門家の方とか、こういった方を派遣できるという制度があります。

例えば●●委員のほうがおっしゃっていた、市のほうも当然、支援をするのですけれども、最終的にこれ、今、想定している事業プランは、事業者のほうが一括して土地を購入するか土地利用権を設定して、その事業者が都市計画提案制度によって用途地域を変えて、単独で開発許可を取って事業を行っていくというシンプルな事業プランです。しかし、例えば換地処分みたいな区画整理的な手法を採ったほうがうまくいくというようなことも今後あるかもしれません。そうしましたら、そういったプロの方ですね。そういったことは条例で、今、白井市はまちづくり条例という条例でできますので、こういったことをうまく使ってやっていこうと考えています。市だけで、事務局は経験不足なところもありますので、そういったプロの方のお力も借りて進めていきたいと思っております。

以上になります。

会 長 よろしいでしょうか。

ほかに御質問はよろしいでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 それでは、スピード感を持って、市が調整能力を問われることになっていきますので頑張ってください。よろしく申し上げます。

事務局 ありがとうございます。

会 長 それでは、報告事項は以上です。
事務局から、ほかに何かありますか。

事務局 ありません。

会 長 委員の皆さんからもよろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 それでは、これをもちまして、平成31年度第2回白井市都市計画審議会を閉会します。

熱心に御審議いただきまして、ありがとうございました。