

**令和6年度第1回白井市都市計画審議会
議事概要**

開催日時 令和6年10月30日（水）午後2時30分から午後4時30分まで
開催場所 白井市役所本庁舎4階大委員会室
出席者 北原会長、野口委員、中村委員、清水委員、福岡委員、伊藤委員、
平田委員、久保田委員、石田委員、荒木委員、大槻委員
欠席者 田島委員、広沢委員、松浦委員
事務局 [千葉県（県）]
千葉県建築指導課 寺西副課長、猿田建築審査班長、岩崎主査、浅野技師
[白井市（市）]
伊藤都市建設部長
都市計画課 鈴木（隆）課長、武藤課長補佐、石澤主任主事、
大山主任主事
建築宅地課 戸村課長、碓塚主査補、伊藤主査補、皆川主事
環境課 鈴木（陽）課長、高石主事
傍聴者 3名

1 開 会

○事務局

定刻となりましたので、ただいまから、令和6年度第1回白井市都市計画審議会を開催いたします。

本日の進行を務めます都市計画課計画整備係の武藤と申します。どうぞよろしくお願ひします。

なお、この審議会は議事録作成のため録音しておりますので、予め御了承ください。

○事務局

はじめに、本日御審議いただく議案の公開、非公開についてですが、「白井市附属機関の会議の公開に関する指針」により公開を原則としております。

本日、非公開とする理由はありませんので、公開とさせていただきます。

また、事務局から傍聴の方々にお願ひ事項がございます。

受付時にお配りしました「白井市附属機関の会議の公開に関する指針（抜粋）」をお読みいただき、静粛に傍聴していただきますようお願いいたします。

次に、委員の出席状況を御報告いたします。

本日は、白井市都市計画審議会委員の内、田島委員、広沢委員、松浦委員の3名から欠席の御連絡をいただいております。

ただいまの出席委員数でございますが、現在の定数14名中11名が出席で過半数に達しておりますので、白井市附属機関条例第6条第2項の規定により、会議は成立することを報告します。

2 市長挨拶

○事務局

それでは、審議会の開会にあたりまして、笠井市長から、御挨拶を申し上げます。

○市長

皆さん、こんにちは。紹介をいただきました市長の笠井です。

この白井市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言御挨拶させていただきます。

委員の皆様には、公私とも大変お忙しい中、この審議会に出席していただきまして、心から感謝と御礼を申し上げます。ありがとうございます。

また、皆様には都市計画行政、そして、まちづくりについて、多大なる御尽力と御助言をいただきまして、心から敬意と感謝を申し上げます。

さて、本日の第1回目の審議会ですが、案件につきましては、「建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置（白井市）について（付議）」の1議案となります。

こちらにつきましては、建築基準法の規定に基づき、民間事業者による一般廃棄物処理施設の敷地の位置の妥当性について御審議いただくものでございます。

市では、資源循環型社会を目指しまして、快適な住環境を構築することを目的に、平成17年12月に「白井市バイオマスタウン構想」を策定しております。

令和4年12月には、今回の付議案件における設置者である、株式会社白井BNセンターを含む3社と「バイオガス発電施設の整備等に関する協定」を締結しており、本事業は、市の構想とする上でも大変期待のもてる事業でございます。

委員の皆様には、様々な経験や専門的な知見等に基づきまして、活発な御議論と忌憚のない御意見を賜りますようお願い申し上げまして、簡単ではございますが、私の挨拶に代えさせていただきます。

どうか皆さん、よろしく願いいたします。

○事務局

ありがとうございました。

ここで、市長につきましては、大変恐縮ですが次の公務が控えておりますので、退席とさせていただきます。

○事務局

それでは、議事に移らせていただく前に、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。

資料一覧を御覧ください。

「会議次第」、「委員名簿」、議案資料として「議案書」と「資料」と「付議書」。不足等ありましたら、お知らせください。

○事務局

続きまして、委員名簿を御覧ください。

白井市都市計画審議会委員の変更・辞任のお知らせがございます。

まず、委員の変更がございましたので、ここで新しく委員になられた方の御紹介をさせていただきます。

関係行政機関の委員でございますが、千葉県印旛土木事務所長の変更に伴いまして、荒木 健一委員へ変更になりました。

荒木委員には、この場で御起立いただき、一言御挨拶をいただきたいと思います。

○荒木委員

はい。千葉県の印旛土木事務所長の荒木です。よろしくお願いたします。

○事務局

ありがとうございました。

また、学識経験者の委員でございますが、鎌田 元弘委員から、諸事情により、委員の辞任願いの提出があり、任期の途中で辞職することになりましたので、御報告をいたします。

○事務局

なお、昨年度の第1回都市計画審議会で、会長の職務を代理する委員として、鎌田委員の御指名がありましたが、会長から、改めて、職務を代理する委員の御指名をお願いしたいと思います。

参考までに、白井市附属機関条例における都市計画審議会の組織には、副会長の職を定めておりませんが、同条例第3条第4項では、「副会長を置かない附属機関にあつては、会長があらかじめ指定する者が職務を代理する。」と規定されています。

そのため、会長に御指名をお願いしたいと思います。

○会長

それでは、会長が指定するとのことなので、学識経験者で、大変経験が豊富な野口委員をお願いしたいと思います。

委員の皆様よろしいでしょうか。

○事務局

それでは、野口委員お願いします。

一言お願いします。

○野口委員

御承認いただきましてありがとうございます。

よろしく申し上げます。

○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、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。

会長、よろしく申し上げます。

3 議事

- ・議案第1号 建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置（白井市）について（付議）

○議長

それでは、議案の審議に入りますが、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、御審議いただく議案は1件です。千葉県知事が付議する議案となります。はじめに、事務局からお願いいたします。

○事務局

はい、ここで千葉県知事の代理である千葉県建築指導課の副課長から、付議させていただきます。

会長は、その場で御起立ください。

○県建築指導課副課長

それでは、付議させていただきます。

《付議書の読み上げ》

御審議のほど、よろしく申し上げます。

○事務局

ありがとうございます。

付議書の写しについては、配布させていただいておりますので、御確認をお願いいたします。

○議長

それでは、議案第1号「建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置（白井市）について（付議）」、千葉県建築指導課から説明をお願いいたします。

○事務局（県）

はい。それでは、議案第1号につきまして、説明いたします。

今回、御審議いただく議案の説明に先立ちまして、建築基準法第51条ただし書の規定による許可制度について、簡単に御説明いたします。

お手元の資料の3ページ、資料1と書かれています、「建築基準法第51条ただし書の許可について」、又はスクリーンを御覧ください。

都市計画区域内では、一般廃棄物処理施設等の周辺の環境に影響を及ぼすおそれのある施設については、建築基準法第51条により、「原則、都市計画においてその位置が決定していなければ、新築し又は増築してはならない」と規定されております。

ただし、「特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合は、例外的に新築し又は増築することができる」とされています。

今回、付議いたします案件につきましては、民間の事業者が設置する一般廃棄物処理施設ということで、都市計画決定されないものでありますため、本都市計画審議会におきまして、その敷地の位置が都市計画上支障ないか御審議いただくものとなります。

それでは、続きまして議案書の3ページの「処理施設の敷地の位置」、又はスクリーンのほうを御覧ください。

施設の設置者は、株式会社白井BNセンター、代表取締役、植田徹也でございます。

敷地の位置については、白井市名内の白井工業団地内に位置しておりまして、敷地面積は7,770.88㎡、用途地域は工業専用地域となっております。

次に、議案書の4ページの「計画概要書」、又はスクリーンのほうを御覧ください。

「1 施設の種類」ですが、一般廃棄物処理施設となります。今回の許可対象施設は、「2 施設の処理能力」に記載がありますように、破碎施設が1基、メタン発酵施設が1基、脱水施設2基の新設を行います。

なお、メタン発酵施設としましては、酸発酵槽2槽と発酵タンク2基を合わせまして、一つの発酵施設としております。

処理品目及び処理能力は記載のとおりでございまして、1日当たりの処理能力が5t以上となりますため、建築基準法第51条のただし書の許可が必要となります。

なお、建築物は、工場、事務所等をまとめまして1棟新築する計画となります。

次に、議案書の5ページの「位置図」、又はスクリーンのほうを御覧ください。

敷地は、北総鉄道白井駅から北へ約4.6kmの白井工業団地内にありまして、工業専用地域に位置しております。

周辺には、都市計画上支障となるような都市施設や学校、病院等はございません。

次に、議案書の6ページの「計画図」、又はスクリーンのほうを御覧ください。

今回の計画地は、赤色で着色している部分になります。

主要な搬出入経路につきましては青色の線で表示しています所で、幅員が6から10.6mの市道及び私道となりまして、1日当たりの搬出入車両は、最大約46台となる計画であります。

なお、このうち計画地への進入路となる私道につきましては、主に申請事業者が使用するものであることから、車両の通行や安全性に支障はないと考えております。

次に、資料の4ページ目、右に資料2-1と書いてある「議案概要」、またはスクリーンのほうを御覧ください。

「2 審査指標」につきましては、敷地の位置の適格性、搬出入計画の妥当性及び施設計画の妥当性につきまして、審査し、記載のとおり、支障がない旨を確認しております。

主要な事項について申し上げますと、まず「敷地の位置の適格性」ですが、県及び市の都市計画と整合しており、近傍に公園などの都市施設はございません。

また、敷地境界から100m以内には、学校や病院等もございません。

次に、「搬出入計画の妥当性」ですが、主要な搬出入経路は、幅員が6から10.6mの市道及び私道になりまして、車両の通行に支障はございません。

先程も申し上げましたが、搬出入車両の台数は、1日当たり最大約46台の計画です。

これは、現在の発生交通量と比較しましても軽微なものでありますため、主要な搬出入経路に対する影響については、支障がないと考えております。

最後に、「施設計画の妥当性」についてですが、廃棄物処理法に基づき各施設が配置され、適切に管理される計画となっておりますことから、支障ないと考えております。

次に、資料の5ページ目、右上に資料2-2と書いてある「配置図」、又はスクリーンのほうを御覧ください。

実線の赤枠部分が計画地にある建築物で、「①工場・事務所棟」になりまして、建物の中に処理施設や事務所部分がございます。

赤い矢印は搬入経路、青い矢印は搬出経路を示しております。

敷地内には、今回の許可対象となる破碎施設、メタン発酵施設、それから脱水施設等の処理施設がございます。

本施設における処理の流れについて、簡単に御説明いたします。

まず飲食店ですとかコンビニなどから搬入された食品系廃棄物は、処理前保管場所に保管されまして、破碎施設で処理し、酸発酵槽及び発酵タンクで発酵処理を行います。

その後、発酵処理で発生しました液状物質を脱水施設で脱水処理いたします。

脱水後の固形物は、堆肥化施設へ搬出し、堆肥として再利用されます。

また、脱水後の排水につきましては、水処理施設で処理をいたしまして、公共下水道へ放流いたします。

なお、本施設では、発酵処理で発生しましたメタンガスによりまして発電いたします。その電力については、電力会社に販売する計画となっております。また、計画地の中には樹木などによる緑化を行う計画でございまして、その緑化率は、約15.5%となっております。

次に、資料の6ページ目、資料2-3と書かれている「環境関係法令等との適合状況」、又はスクリーンのほうを御覧ください。

環境関係法令につきましては、大気汚染、騒音及び悪臭について環境対策が求められますが、いずれも基準に適合した計画となっていることを環境部局において確認し

ておりまして、環境に対する影響については、支障がないと考えております。

最後に、敷地の周辺状況について、こちらは手元の資料がございませんので、スクリーンのほうを御覧ください。

これは、敷地境界線から周囲100mのラインです。

それから、その外側に200mのラインを示しておりまして、それぞれ建築物の用途につきましては、紫色が工業施設、それから黄色が住宅となっております。黄色については非常に見にくいのですが、今、赤の矢印が示している所が最寄りの住宅となっております。

いずれにしても、100m及び200mの範囲に住宅はございません。

工業団地ということもありまして、工業施設のみが所在しております。また、付近には、学校、病院等もございません。

なお、隣接地の所有者に今回の計画を説明しましたところ、特に反対意見等はありませんでした。

また、工業団地の中ですので、一般社団法人白井工業団地協議会とも協議しておりまして、「白井工業団地環境保全基本協定」を締結しております。

説明は以上となります。よろしく御審議くださりますようお願いいたします。

○議 長

議案第1号について、事務局の説明が終わりましたが、何か、御意見、御質問はございませんか。いかがでしょうか。

●●委員。

○委 員

御説明ありがとうございました。

資料の5ページのほうで敷地の図が書いてあるのですけれども、この敷地自体は、元々緑地ということだったのでしょいか。

元々は何もない緑地だったということで、所有者がいらっしゃったのか。

工業団地の中には農地だったりする場合もあるのですけれども、その辺の、ここに至るまでのこの土地の性格がどうだったかを確認させていただきたいと思います。

○議 長

よろしくお願いいたします。

○事務局（県）

では、ただいまの御質問につきまして、お答えいたします。

資料の5ページの「配置図」というのが今、スクリーンにも出ておりますけれども、この周囲の緑で塗ってある部分は、これから計画しまして、ここに植栽するという事になっています。

これが我々の許可の考え方の中で、隣接地とのバッファゾーン、緩衝緑地といい

ますか、そういう意味で計画してもらおうということになっています。

なお、今回の敷地につきましては、現在、地目は畑ということなのですが、市街化区域でありますため、農地法の手続きは、許可ではなく届出でいいということになっております。

それから、計画敷地における農地については、農転の届出が済んでおりまして、今後、建物が無事に建て終わります、その後に地目変更の登記をするということ聞いております。宅地に転用するということになります。

現在は、ただの空き地みたいになっておりまして、草が大分茂っておりまして、先日、我々も現場を見せていただきましたけれども、それをきれいに刈りまして、こういう計画地の周りにグリーンを造るということになっております。

○議 長

●●委員。

○委 員

ありがとうございます。

ということは、市街化区域で畑であったということは、個人の所有の土地だったのかなと思うのですがけれども、今の段階で、もう所有権はこちらのほうに渡っているのかどうか、確認いたします。

○議 長

お願いします。

○事務局（県）

ただいまの御質問にお答えいたします。

現在、計画地は、京葉ガスエナジーソリューション株式会社というところが所有することとしておりまして、今後、この事業者であります、株式会社白井BNセンターが、土地を賃借する予定となっております。

○議 長

●●委員。

○委 員

そういたしますと、この土地はずっとお借りして、建てさせていただいて、京葉ガスエナジーソリューション株式会社に賃料をお払いして使わせていただく形になるということよろしいでしょうか。

確認です。

○議 長

事務局、いかがでしょうか。

○事務局（県）

そのとおりと聞いております。

○委 員

ありがとうございました。

○議 長

よろしいですか。他に、いかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委 員

質問とお願いがあります。

質問のその1は、車両が46台ということですが、トラックであれば何t車で、どういものが入るかどうかを聞きます。

というのは、この団地の方と話し合われていると思いますが、私は、ここの工業団地というと、昔、紛争に付き合ったもので、道路が大分弱っているような話は、その時に聞いています。

ということもあって、工業団地は、白井市にとって重要な施設だろうと私は思っているのですが、是非、工業団地の工場の方々が良好な経営をしていただくように、道路の安全性というか、耐久性というのをちゃんとしておかないといけないかなと思うのですが。

そういう観点で、道路に46台、どういう車両が通行するのかということをお教えいただきたい。

そんな大量な車ではないと思うのですが、5t車なのか、10t車なのか、1t車なのかによって全然違うし、ロングかショートかによって全然違うので、道路の幅員も大分影響することなので、教えていただきたいというのが一点。

もう一点は、環境上問題ないということだったのですが、この分野に非常に弱いので、どういうものが通常発生するか。

ここから、例えば、騒音とか、そういうことも含めて問題ないということが前提で、ただし、どんなものが出るかということは教えていただければありがたいと思います。

3点目は、これは質問ではなくて、お願いなのですが、SDGs上、重要な施設なのではないかと私は思っています。

そういう意味で、SDGsとの対比でもって、持続可能な地域社会のために、どういう効果があるかということをお事業者のほうか、あるいは県が、市民のほうにアピールできるようなものがあると、この時代なので非常に重要かなと思っています。

例えば、具体的に申しますと、教育上どう役に立つか、市民の視察等の受入れがで

きるかどうか等々含めて、環境の啓蒙上も重要なものなのではないかなと私は積極的に思っておりますので、その辺は、是非、事業者のほうとご検討いただいた上で、市民啓発が、市長さんが御挨拶しているということもあるので、「重要な施設だよ」ということがアピールできるような、何か啓蒙資料でも作っていただければ、非常にありがたいなと思っています。

以上です。

○議 長

事務局、よろしくお願いします。

○事務局（県）

まず、第一の御質問で、搬出入車両の計画台数です。

簡単に46台と申し上げましたけれども、その内訳としましては、搬入、入ってくるほうが40台です。

出ていくほう、中でいろいろ水処理をしたり、液体のものが多いですけども、固形物も入ってくるということで、処理した結果、ここから出すもの、搬出のほうは6台と搬出は大分少ないです。

それで、搬入については、先程も飲食店ですとかコンビニ等から出てくる事業系の一般廃棄物と言われているものですよね。

家庭から出るものではなくてということですが、固体もあれば、液体も入っているとか、そういったこともありますので、その内訳を調べましたところ、パッカー車というごみ収集車で、よく街中を走っている車ですね。これが3.5t車です。

今、スクリーンのほうに写真をお出ししました。

左側がパッカー車と言われているもので、これは、よくごみ捨て場といいますか、ごみ収集場にごみを集めに来る車がこういう形だと思いますけれども。

これには汚水タンクがちゃんとついておりまして、かなり水っぽいものがあったとしても、こぼれないというような配慮をした上で、これが3.5t車ということらしいのですが、これが先程の40台のうちの30台で、率とすると4分の3、75%です。これはほとんど搬入で使われる車です。

それから、お隣の右側のバキューム車、液体をタンクに入れて運んでくる車ですけども、これが10t車。これが5台ぐらいと聞いております。

あと、その他です。

大型のウイング車とかダンプみたいなものもありますけれども、これがそれぞれ、左側が大型のウイング車、これは10t車なのですが、率とすると7.5%と非常に少ない想定でおります。

それから、同じく右側のダンプについても、5%ぐらい、搬入に使われるのはですね。これも10t車と言われているものになります。

搬出のほうは6台と少ないのですが、先程のパッカー車で、これが大体3分の2ぐらいの数で、これで外に出していくと。

それから、深ダンプという、この次の右手のほうのダンプ車で搬出すると。これが3分の1ぐらいというふうに聞いております。

●●委員の御懸念の部分ですと、大型車は、バキューム車が10t車で通りますけれども、大部分は、この3.5tぐらいのパッカー車ということで考えております。

それから、質問の2番目です。環境分野の影響についてです。

まず、資料2-3の環境対策が必要なものは、大気汚染と騒音と悪臭というふうに御説明申し上げました。

それぞれの環境法令に適合しているという計画で考えておりますが、それぞれ簡単に御説明しますと、大気汚染につきましては、ここは焼却とか何かを燃やすということはありませんので、煙は出さないということになります。

それから、騒音につきましては、先程破碎をすると。持ってくるものが、お弁当のパックだとか包装容器とかもありますので、そういったものを壊すといいますか、中の食品廃棄物以外のものと仕分けする部分もありますので、若干の音は出ますけれども、基本的には建屋内で行うということで考えております。

それから、作業については、シャッターを閉めて、この建物が横に細長い建物ですが、中でも、シャッターを下ろした上で作業するというので、「バリバリ」とか、破碎する音とかは、外に漏れないようにということと考えております。

それから、脱臭です。臭いを取るための脱臭装置などの排気口についても、消音機を設置して、ファンが回っているような音を低減するということ。

それから、左下のほうに、メタンガスが出ますので、メタンガスを燃やして電気を起こすということなのですが、その発電機の周りです。

ここの発電機が動き出す音については、周りに防音フェンス、高さ3mのものを設置して、ここはちょうど角にありますけれども、音を低減するように計画されております。

それから、悪臭です。

液体のものとか、少し腐ったり、そういった臭いがするかなということもありますが、保管場所、最初に搬入してきたところ、赤い矢印でやってきまして、建屋内に入ってきてますけれども、作業などは建屋の中で行うと。

それから、窓を閉めて作業するというので聞いております。

ですので、臭いは外に出さない、又は建屋の中を、先程も、シャッターを閉めたり、窓を閉めた状態で行うということなのですが、建屋内を負圧にしまして、臭気を外に漏らさないということを考えております。

また、建屋内に処理するものの臭いなどが出ますが、それは活性炭の脱臭装置を通過させた後で外部に出すということにしておりまして、消臭対策を万全に考えております。

その他、水処理施設につきましても、脱臭装置をつけるとか、あと、中の作業で流れていくもののラインの中が露呈というか、外に臭いを出さないような流れ、全て配管でされていきますので、よく外にあるものと、ベルトコンベアみたいなものに乗っていたり、移動している間に臭いが外に漏れるのではないかとという恐れもありま

すけれども、この施設はそういうことはなくて、全てパイプで、こちらからこちらへ送るということで、それぞれの処理施設に移動させるという計画になっておりますので、そういった所での臭いの漏れもないかなというふうに考えております。

それから、3番目の御質問です。

SDGsとの対比、これに対する今回の施設の評価といたしますか、そういうことなのですが、先程、市長様の御挨拶にもありましたとおり、市のバイオマスタウン構想に基づきまして、こういった施設を推進しているということも伺っておりますし、今まで廃棄物というと、ごみとか、どこかに捨てに行くとか、そういう感覚でしたけれども、今は中間処理ですよ。

使えるものをどんどん中間処理して、今回で言うと、搬出するものも別の所では堆肥に使われるとか、そういうことで有効利用されていきますので、基本的には資源の再利用という面では、優れた施設ではないかなと。

なおかつ、その工程に伴って、発酵させるとメタンガスが出ると。メタンガスを作ろうとしているわけでもありますけれども、そのガスで発電もするという事で考えておまして、エネルギーを有効に使おうということがありますので、そういった面で小学生の工場見学とか、そういったものでも教育材料としてよろしいのではないかと思います。

以上です。

○委員

ありがとうございます。

市へのお願いですが、市と協定を結んでおられるようなので、先程、県の方に言いましたが、是非、教育上の施策を議員の先生にもお願いしたいのですが、効果が出るように、こういうものが市の中にあるということが非常に貴重な資源なのではないかと思っておりますので、お願いしたいと。

あと、道路セクションには、10t車があまり量は多くないのですよね。若干出てくるので、これは工業団地そのものの課題であると思うのですが、工業団地に行くアクセス道路の安全性については、気配りをお願いしたいなど。

その後、都市マスの話になるので、それも含めてということで、これもお願いであります。

以上です。

○議長

どうもありがとうございます。市への宿題も出ましたので、よろしく申し上げます。他に、いかがでしょうか。

●●委員。

○委員

ちょっと確認なのですが、私道が使われておりますけれども、私道の契約というの

は、どういう契約をされているとかって掌握しておりますでしょうか。

○議 長

お願いします。

○事務局（県）

今回の私道部分は、スクリーンの青い線が搬出入経路ですが、大部分が市の管理する道路なんですけれども、最後にこの敷地に入ってくる所、ここが道路ではなかった部分なのです。

宅地への出入りのための進入路。今、スクリーンにお出ししますけれども、こちらになります。

上が北の方角でございます、南側、この青い道路の下です。下が今回の敷地になります。この青い部分は何かといいますと、開発行為による道路として整備するというようになっておりまして、薄い黄色の部分がございまして、これが工業団地の周りを回っている市の道路です。

若干入り口が狭いものですから、開発行為の許可基準で9 m以上を要求されまして、その分ここを狭い所は広げると。

それから、進入路も9 mで造っていくと。それで、奥の下のほうの敷地に入るといふ計画であります。

こういうことで、搬出入の狭い道路ですと、やはりダンプ車が止まって渋滞してしまうとか、そういうことがあり得ますので、そういうことがないように道路を広げて、進入路も広げまして、開発行為による道路という形でもって、搬出入に問題がないように、そこについては、白井市の開発部局のほうと協議して進めているところでございます。

○議 長

●●委員。

○委 員

ということは、私道は、敷地と同じ所有者が持っているという考えでよろしいですね。

○議 長

お願いします。

○事務局（県）

開発行為時点では、先程の京葉ガスソリューション株式会社の土地となりますが、開発行為の事前協議の中で、完了検査後に市に帰属するというところで進めております。

○委員

もう一点、よろしいですか。

工場が出来上がって処理が始まった時、工場というのは、きっと今までのものとは違って、臭いとかはあまり出ないのではないかと想像はしているのですが、搬入、搬出に際して、先程映像で見せていただいたパッカー車とかでも、坂道とかだと、水をこぼして走っている姿を私も見たことがあるので、搬入・搬出に対しての臭い対策というのは、地域住民に非常に影響がある話なので、その辺は十分検討していただいているのでしょうか。

○議長

事務局、よろしくをお願いします。

○事務局（県）

先程パッカー車をスクリーンでも御説明しましたがけれども、私もあまり知らなかったのですが、水分といいますか、水がこぼれるのではないかと思っていたのですが、タンクをちゃんと中に作ってあるものでございますので、そこにたまっている以上、オーバーフローしたらどうか分かりませんが、そうならないよう、こぼれない形の車両として搬入するというふうに聞いております。

かといって、使い方が乱暴だったり、何かするといけませんので、水漏れを起こしたりしないように、これは廃棄物の法律上の違反ともなりますので、そういうことがないように十分注意した上でやっていくというふうに事業者からは聞いております。

○議長

よろしいでしょうか。

○委員

もう一点だけ、いいですか。

○議長

はい。

○委員

建屋が赤枠だけで、あとの他のタンク、発酵槽とかタンクというのは、地上にあるものなのでしょうか。

埋設して作るのか、どちらなのでしょう。

○事務局（県）

お答えします。

「配置図」という図面ですが、おっしゃるとおり、赤い太枠の囲みの部分だけが建

物です。それ以外は、工業地帯によくあるいろいろなプラントですね。

水処理だとか、油が入っているタンクだとか、そういったもののような形で、プラント施設として、私どもは建築指導課なので、「屋根があって、壁があってというような建物ですよ」と言っていますけれども、こういったものは、屋根という形もないですし、中に人がいるということでもないので、工場のプラント、設備のもので、全て地上に置くものになります。

発酵タンクというのも、ガスをためるタンクとか、それをガスホルダーという所に集めまして、それを発電機、電気を作る所へ送っていくと。これは配管を省略していますので、どういう流れになっているのかは分かりにくいのですが、「ぼつんぼつん」と書いてありますから、それぞれが先程言った配管でつながってしまっていて、ここで処理されたものは、こっちに行くとか、そういう形になっております。

○委 員

もう一点だけいいですか。すみません。

この水処理施設がございますけれども、処理した水はどこに行くのでしょうか。

工業団地は、排水が結構面倒くさいところなので、その辺をお伺いしたいのですが。

○事務局

先程も簡単に流れを御説明しましたけれども、脱水しまして、水を絞りますと水分が出てきますので、その水分の水質調整をして、下水道に流せる水質にまで調整した上で、公共下水へ流すということで計画しております。

○議 長

よろしいでしょうか。

それでは、●●委員。

○委 員

先日、八王子のごみ処理施設を拝見してきましたのですけれども、大体そういう所は24時間稼働になっているのですけれども、こちらは24時間稼働なのか、それとも夜は休むとか、どういう形態で運営されるのかお聞きします。

○議 長

事務局、お願いします。

○事務局（県）

お答えいたします。

この施設の稼働時間は、24時間と計画しております。

いろいろなプラントがありまして、動いている施設がいくつかありますが、その内、発酵タンク、それから発電機、水処理施設は24時間動かしていますが、その他は日中

のみの稼働と考えております。なお、搬出入時間については、基本的には、朝の7時から夕方6時までとなっております。

夜中について、搬出入はないと。入った物を夜中は動かしているだけということになります。

一部、イレギュラーな場合は、もう少し遅い時間に搬入が、どうしても渋滞していたりして入れないとか、それからコンビニは、夜中に賞味期限が切れたものとかが出ますので、それを受け入れる時は、夜中も入るかなという部分もございます。

以上です。

○議長

●●委員。

○委員

さっきの御説明で、素人なのでよく分からないので、もう一回お聞きします。確認のために。

配管施設でずつつなぐということで、排気、外に出すというのが、例えば、焼却施設ではないから、煙突みたいなものではないと。

臭いも取って、害がない状態にして、どんな形で外にそれが出るのかなというのを一つお聞きしたいと思います。

○議長

事務局、お願いします。

○事務局（県）

先程臭いの件につきましては簡単に御説明したのですが、パイプで各施設がつながっており、それぞれの、例えば酸発酵槽ですと、建屋の右隣にある脱臭機という機械に集めて臭いを取るということになります。

これが脱臭処理で、活性炭のフィルターを通すことにより、外部に排気する途中で、活性炭で臭いを吸わせるということを行います。

同じく水色の水処理施設につきまして、ここの臭気についても、活性炭の処理をして排気するということになります。

○委員

臭いについて、分かりました。

全体的にコントロールパネルがあって、どこが故障したとか、普通、そういうことが分かるシステムになっているかと思うのですけれども、ここも制御室みたいな、コントロールルームみたいなものがある、全体の動きが一括して分かるというようなシステムになっているのでしょうか。

○議 長

お願いします。

○事務局（県）

我々には、建物の図面関係は、申請上必要になるので提出されているのですが、細かい制御盤ですとか、そのあたりについては把握しておりませんので、市の環境部局のほうに回答をお願いしたいなと思います。

○議 長

それでは、市のほうからお願いします。

○事務局

白井市の環境課長の鈴木です。

処理施設の許可に関しては、千葉県の廃棄物指導課になってくるので、白井市のほうでは、詳細な図面というのは把握していないのですが、親会社であるアーキアエナジー株式会社が、白井市ではない所でも同様の事業をやっているのですが、そちらの施設を見ると、中央監視室のような所で制御しているというのは確認しています。

以上です。

○議 長

お願いします。

○委 員

ちゃんと、どちらかに聞いたら分かるようにしておいていただけたらありがたかったのですが、実際、ここは発電もして、売電もするわけですね。

例えば、地震がきて停電したとかいう時には、この自分で作っている電気が売るほどあるわけですがけれども、自家発電みたいなものもちゃんと装備されているのでしょうか。

○議 長

事務局、いかがでしょうか。

○委 員

よろしいですか。

○議 長

それでは、●●委員から、お願いいたします。

○委員

内容としては、機械の設備の内容は、なかなか全て把握するのは難しいと思うのですが、元々この設備自体が、今言われたように電気が止まってしまった時に作業が止まって、その作業が止まったことによって、ガスが漏れていってしまうとか、そういうことがなければ別に大丈夫かなと思うのですが、判断はできないと思うのですが、なかなかそういう施設ではないもので、安全かなとは思いますが、どうですかね。

○事務局（県）

今の御質問ですが、緊急時に自家発電により別電源が動き出すという対応については、確認が取れていないのですが、今回の施設の中には、ガス検知器が設置されて、ガス漏れをすると、メタンガスですから、やはり火気があると燃えてしまうという危険性がありますので、ガス検知器で検知して、緊急停止して、発電機を動かさないということです。

それで、直接ガス漏れを抑えるということではないのですが、一旦は施設が停止すると聞いております。

○委員

今のお答えで大体分かりました。

しかし、日本全国どこでどんな災害が起こるか分からない時代になってきておりますし、災害があった時に、あれを備えていなかったら、こんなことが起こってしまったということになりかねない。

災害対応の部分については、しっかり確認を県にも市にもお願いしたいと。

これは要望です。よろしく願いいたします。

○事務局（県）

分かりました。

○議長

要望ということで、受け止めていただきたいと思います。

先程●●委員が手を挙げましたね。

○委員

先程の説明の中で、出入り口付近等の拡幅工事も検討されているということですが、こういった調査をして、こういった工事になる予定になりますか。

○事務局（県）

もう一度、スクリーンのほうを御覧いただきまして、開発行為というのは、そこで行う土地利用に合わせて、道路が狭ければ広げるとか、そういった大事な部分もござ

いまして、開発許可の技術基準、都市計画法の33条の基準の中で造っていくものになります。

今回、開発行為により拡幅工事等を行う取付道路部分は、ちゃんと境界杭を決めて、整地をして、将来は市に帰属し、市の道路として管理していただくという形で整備を進めていくということになります。

また、車の出入りだけではなくて、給水、排水といったインフラ関係も使えるように整備していくことになります。

○議長

●●委員。

○委員

それは、地盤的にも全然問題ないという地域でありますか。

○事務局（県）

地盤については、工業団地ということで、大昔のここの地形は把握しておりませんが、現在、我々が現場に伺ったところ、平坦な場所でもありますし、若干勾配がついている所もありますが、崖地でもないですし、川が近くにあるということでもないで、さほど問題ないかなと思っております。

○委員

軟弱地ではないということですよ。

○事務局（県）

細かいボーリングデータとかを把握していないのですけれども、その辺りは白井市の開発部局のほうで、開発許可の中で、ここを道路として整備していく上で、どういう舗装をするか、路盤をどういうふうに設計するか、そういったものは考えられていると思いますので、その辺りは、その地盤に見合った道路構造を造っていくと思います。

○議長

●●委員。

○委員

工業団地入り口でアクセス道路があるのですが、そういったことも視野に入れて、綿密な拡幅工事をしていただきたいと思います。

○議長

●●委員。

○委員

先程市のほうに帰属されると言われていたのですけれども、今、黄色で示された所が現況の市道の部分です。

それから、青い道路については、これから整備をしていくということなのですから、開発行為では9mの道路に接続するというので、青い所全てが市に行くわけではなくて、上の北側の黄色い所、拡幅している部分、9mになる部分だけを市に帰属されるのかなと思うのですけれども。

○事務局（県）

北側の幅が狭い黄色の部分が現在の工業団地の周りを回る道路なのですから、そこが狭いということで、まず、そこを交差点の所から広げます。

その他、車が曲がりやすいように隅切り部分を広げたり、計画地に入っていく進入路も今回の開発行為により整備することになりますが、これら新たに道路として整備する部分はすべて市に帰属するというので進めております。

○議長

どうもありがとうございます。よろしいでしょうか。他に。

●●委員、お願いします。

○委員

搬入と搬出の経路についてお伺いします。

議案書の5ページでは、赤い国道のラインと、市道の青いラインで搬出入路が決まっているのですけれども、こちら以外の道路が使われることというのはあるのでしょうか。

というのも、工業団地に行く道で、県道に入って、そこから梨畑を抜けていく道、ちょうど、北へ約4.6kmみたいな所の矢印の近くに、大型車が通行禁止のマークが入っているのだけれども、そこを曲がって大型車が入っていくということが結構ありまして、その入り口の所に保育園があるのです。

臭気が出るトラックだとか、そういうものが日に40台という交通がある中で、保育園のほうにちょっと影響があるのではないかなという懸念があります。

そちらについて、回答をお願いいたします。

○議長

よろしく申し上げます。

○委員

木下街道のことですかね。県道というのは。

○委員

そうです。

○委員

白井交差点から入って、左折していく、「さつまや」がある通りのことを言われているのですよね。

○委員

そうです。

○議長

よろしいですか。お願いします。

○事務局（県）

今、委員の御指摘の保育園の場所は、矢印で示している辺りでしょうか。

○委員

そうですね。

○事務局（県）

ここは、原則として使わないということで、主要な搬出入経路というのは、今、矢印で示した国道16号から入っていくという所を守っていくということなのですが、その理由としましては、搬入元となるコンビニとか飲食店が国道16号沿い、又は16号から白井駅側、それから今回の主要搬出入経路沿いに集中しているということで、国道16号からこの搬出入経路を通過して廃棄物を集めていくということで計画しております。

この搬出入経路について、生活環境を守る上で大事な要素でもありますので、ただの計画倒れでは困りますから、この辺りについては、事業者さんのほうでも搬出入経路を守っていただくということで、受入れ契約上の条件として厳守していただくということで進めるというふうに聞いております。

○委員

ありがとうございます。

○議長

よろしいですか。他にいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員

搬入に関しては、食品廃棄物で搬入ということなのですが、排出のほうで、

先程説明で堆肥と言われたのですが、どこに堆肥をやるつもりでいるのですか。

置き場とか、そういうものは設定してあるのですか。ただ、どこかに持って行ってしまおうということですか。

それを聞きたいのですが。

○議 長

お願いします。

○事務局（県）

ただいまの御質問についてお答えします。

脱水後の汚泥については、水を十分絞った上で、堆肥の原料として再利用するという事で堆肥化施設に搬出することになります。

その搬出先は、現在の事業者の計画で考えていますと、長柄町の「みどり産業株式会社」の長柄工場という所に、堆肥の原料として搬出されるという計画と聞いております。

○委 員

ということは、もうそちらのほうに、堆肥化するものは全部持ち込むということですね。他には持ち込まないということですね。

○事務局（県）

はい。現在の計画では、この堆肥については、いくつかの会社ということではなくて、この会社1社で引き取りに来るという形と聞いております。

○議 長

他にいかがでしょうか。

●●委員。

○委 員

何度もすみません、聞くだけ聞いておきたいと思って。

ここで答申を出します、それで、全体的には2年後に稼働するように持っていきたいというふうに伺っているのですが、今後のスケジュール的には、どういう、例えば、工事がいつから始まるとか、そういう計画が、大まかで結構です。

分かっていたら教えてください。

○議 長

事務局、お願いします。

○事務局（県）

今後、いろいろな手続きがございまして、まずは一番大事なのが、今回のこの都市計画審議会において、都市計画区域内ですので、この場所でいいかどうかという立地の適格性を審議いただいて、いろいろ御意見が出ましたけれども、大丈夫かなと言っただけであれば、その答申を頂いて、なおかつ、こちら産業廃棄物の処理もいたしますので、12月に予定しております県の都市計画審議会でも産廃処理施設としての審議が必要になります。

それをした上で、いろいろ手続きをしまして、まず建築基準法の51条の許可というものが概ね年明けぐらいに出るかなというところです。

それに併せて、開発許可の申請が、今出ていますので、それは白井市の開発部局のほうで審査して、開発というのは、先程もこういう道路でいいんですかとか、道路の造り方とかも事前にきっちり協議して、ここの舗装は、こういう厚みで、こういうふうに造りますよという図面も作って、これでいいよということで進めておりまして、開発許可も出ましたら、そうすると今度は建築確認申請とか、あと、厳密に言うと、道路部分を造ってからの建築確認申請になるかもしれませんが、その辺りを進めまして、今度は建物の構造とかが大丈夫だよということになりましたら、工場の工事が始まるということです。

そこで、開発工事とラップするかどうかは、厳密に市のほうと確認しなければいけないですが、そうやって土地の高低差の処理等の造成をして、建築工事も始めまして、建築工事が終わるか終わらないか辺りに、中のプラントとか、今回はメタン発酵施設ですとか、発電機とか、いろいろな建築ではない分野の工事も控えていますので、そういったものをどんどん進めていくということで、2年後のオープンにつなげるのかなというふうに聞いております。

○委 員

ありがとうございました。

○議 長

よろしいですか。

○委 員

はい。丁寧にありがとうございました。

○議 長

他に、いかがでしょうか。

○委 員

1点だけ確認させていただきます。

○議 長

●●委員、お願いします。

○委 員

雨水の貯水槽がここに全然描かれていないですけれども、それはどういうふう処
理する予定なのでしょうか。

○議 長

では、お願いします。

○事務局（県）

今の御質問ですけれども、雨水の排水につきましては、場内、この緑色で囲んである
のが敷地ですけれども、敷地内に降った雨水、それから建屋の屋根に降った雨水を従
業員の駐車場の前の舗装する部分の地下に設置する8m×36m×1.04mという
容量の雨水浸透貯留槽に集めて、そこからオーバーフローしたものが北側の側溝から
出ていくということで計画しています。

○議 長

他に、よろしいでしょうか。

それでは、建築基準法第51条に基づいて、この敷地の位置を認めてよいか、採決
をいたします。

議案第1号について、原案どおり可決であると判断することとしてよろしいか、念
のため挙手をお願いします。

《委員全員が挙手》

○議 長

はい。ありがとうございます。全員賛成・賛成多数です。

よって、議案第1号を原案どおり可決することに決定します。

熱心に御審議いただきありがとうございました。

○議 長

それでは、一旦8分程度休憩しましょう。

16時から再開します。

・報告第1号 白井市都市マスタープランの改定について（報告）

○議 長

それでは、再開いたします。

報告第1号「白井市都市マスタープランの改定について（報告）」、事務局から説
明をお願いいたします。

○事務局

ここからは、市から御説明させていただきます。

今回、報告ということなので、手短にさせていただきます。

「都市マスタープランの改定」については、今年1月の都市計画審議会でも簡単に、これからやるよということで御説明させていただいて、本日は、まだ皆さんに決めていただくといったところまではないのですが、今まで、この半年ぐらい、「総合計画」と一体に進めておりますので、進捗状況、見えてきた課題等について共有ということで、今日は御説明を手短にさせていただければと思います。

それでは、資料の9ページを御覧いただければと思います。

資料1としまして、「白井市都市マスタープランの改定について」というページを御覧ください。

これも前に、今年1月に御説明した資料とほぼ同じものになります。

「1 改定の目的」の2段落目のところと、あと、表を御覧いただければと思いますが、前回も御説明しましたとおり、現在、「第6次総合計画」、これは再来年度、令和8年度からスタートの計画ですが、今、策定を進めております。白井市の「総合計画」と「都市マスタープラン」を一体的に進めているところです。

また、併せて、県においても、「都市計画区域マスタープラン」、いわゆる「区域マス」といったところも、現在、原案の策定に向けて進めておりますので、これらを今、一体的に行っているといったところになります。

続いて、10ページ、11ページを御覧ください。

11ページの「スケジュール（予定）」のところなのですが、前回、令和5年1月の都市計画審議会で、「今後進めるよ」ということをお話しさせていただきました。

4月、5月にワークショップ、また、1月には住民意識調査も行っております。その辺りを今日は御報告とさせていただきます。

本日、10月ということで、「都市計画審議会」で「【都市マス】全体構想・地域別構想等の検討開始」と書いてありますが、実際には、「総合計画」の基本構想の策定、また、各部会も行っておりますので、「区域マス」の原案作成と関連して、検討自体は開始しているところです。といったところで、今日は主に住民意識調査、ワークショップ等の御報告です。

それでは、資料、続きまして12ページを御覧ください。

まず、12ページ以降の「資料2」と書かれたものが、アンケート調査についてです。

今日は、それぞれ一つ一つの御説明は省かせていただくのですが、今回、アンケート調査については、13ページと併せて御覧いただければと思うのですが、まず「全市民」、18歳以上から無作為に選んだ2,500人、また、「若い世代」ということで、今回は18歳から35歳までの方から無作為で2,000人、また、「高校生」については2,199人、全員に対してアンケート調査を送っております。

それぞれ今年1月、2月に行いまして、有効回収数等は表に記載のとおりです

主に聞いた項目については、12ページのところで、「視点」、「ねらい」、「分析項目」と書いてあります。

それぞれアンケートで、「性別」ですとか「年齢」、「どこに住んでいるか」の「属性」。また、(2)としては、市の現行施策で、実際、「何に満足して、何を重要と考えているのか」。また、白井市について、「居住の理由」、「住みやすさ」、「これから住みたいかどうか」。また、「都市マス」に係るものになりますと、「都市機能について、どういったところに魅力を感じているのか」といったところ、「行動特性」といったことを聞いているところです。

また、その他、関係はするのですが、「子育ての環境」ですとか「地元への愛着」、「市民活動」ですとか、「市の将来のところについてのアイデア」だとかをいただいているところです。

主に12ページの赤枠で囲ったところについて、14ページ以降にそれぞれ記載しております。

今回はポイントだけを話させていただきます。特に、「属性」などは御覧いただければと思います。

基本的に、「居住地区」については、それぞれの地区の人口の比率と大体同じぐらいなのかなといったところでございます。

また、それぞれ「通勤・通学先」なども後程御覧いただければと思います。20ページを御覧いただければと思います。

これは前回も行っているものになりますが、各施策の満足度・重要度について、四つのブロックに分けています。

重要度が高く満足度が高いブロック。また、重要度が高いけれども満足度は低いブロック、それが「重点改善分野」。また、重要度は低いけれども満足度が高い、右下の「維持分野」。重要度も満足度も平均より低い「改善分野」と、この四つの分野にしております。

特に重要度は高いけれども、あまり満足度が高くない、左上の「重点改善分野」の辺りも、一つはポイントになるのかなといったところになります。

20ページについては、それぞれ項目ごとにどこの分野に入ったかといったもの。

21ページについては、それぞれ数値化しておりますので、その分野の中でも、どのぐらいのポイントなのかといったところは、21ページで御覧いただければと思います。

満足度の平均が、今回はマイナス0.17、前回はマイナス0.16ということで、ほぼ同じぐらい。

重要度の平均が今回は1.07で、前回は重要度の平均は1.01といったところで、全体的に重要度が増して、多少高くなっていると、全体的なところになっております。

といったところを御覧いただいて、その後のページは、後程御覧いただければと思います。

「居留意向」だとか、「住みやすさ」だとか、「これから住み続けたいかどうか」、そういったところを、「若い世代」、「各世代」について、いろいろ聞いているところです。

後程、最後に取りまとめとして簡単に触れさせていただきます。

少し飛ばさせていただきます、37ページを御覧いただければと思います。

これが一つ、「都市マスの方向性の住民の意向」といったところで、10年前と比較して、選択肢も再編はしております。多少、選択肢を変えております。

「現在の市街地の住宅の更新」だとかは、今回新たに入れたところですよ。

そういった再編はあるのですが、「企業誘致」の観点だとか、「農地・緑の保全」だとかの観点は、10年前と比較してポイントは高くなっていると。

「未利用地の活用」だとか、そういったところは少し低くなっていると。

「市街地の住宅の更新」が新規に入ったといったところになります。

続いて、38ページを御覧いただければと思います。

それが、「地区別で今後どうしたいか」といったところなのですが、特に「第二小学校区」、今日お話がありました工業団地のエリア、工業団地から外れると、田んぼですとか農村、谷津田、そういったエリアも混ざった、農村地帯と工業地帯が混ざったエリアなのですが、特に「第二小学校区」が、他と若干違って、空き家の話ですとか、そういったところ。

一方で、緑は特に普段からあるからいいのかなど。そこが地域として特徴がある。地域ごとの今後の都市マスの方向性としては、それぞれの学校区の意向というのも一つのポイントになるのかなとは考えております。

また、続いて39ページ、「白井駅と西白井駅に求められる都市機能」ということで、前回、10年前から質問事項を若干見直しはしております。

白井駅前、西白井駅前、200から300mの範囲で特に重要と考える機能。やはり商業施設が多かったといったところ。

また、今回、新たに聞いたのは40ページ以降で、それぞれ「都市機能、駅前等で何をしたいのか」といったところが、今回求める都市機能で、「若い世代」の意向を確認したところになります。

「若い世代」、「高校生世代」ということで、それぞれ「どういったことを駅前に求めているのか」といったところが、この辺りから分かるといったことになります。

この住民意識調査等については、市のホームページで、さらに単純集計等は公開しております。総合計画審議会のほうでまとめて載せております。

今年の8月19日に開催しました総合計画審議会で単純集計をそれぞれ載せてありますので、詳細はそれも併せて御覧いただければと思います。

これがアンケートについてでございます。

続いて、51ページ以降が意見交換会、ワークショップを行ったものです。

ワークショップについては、これまでですと「全市民」が対象だったのですが、今回、「小学生」、「中学生」、それぞれにお越しいただきました。また、「高校生」、「若い世代」、原則35歳までの方にお越しいただいて、それぞれ分けてワークショップを行っております。

今回、一部委員の方にもお越しいただいております。その際はありがとうございました。また引き続きワークショップ等御協力をお願いできればと思います。

一つは、「気軽に本音でSHIROIトーク」というのを4月に行いまして、これには「総合計画」の基本理念、「安心」、「健康」、「快適」、その三つのグループに分かれ

て白井市の特徴を話し合ったところ、割と「安心」、「健康」のテーマですと、「人とのつながりが必要だね」といったことが出てきたといったところになります。

52ページについては、「小学生」、「中学生」、「若い世代」が、「理想の白井市ってどんなところかな」といったことを話し合ったところ、また、「自分たちでできることはどういったことだろう」といったことを考えてもらいました。

「梨」だとか、割と「にぎわい」といったところを求めているのかなといった結果があったところです。

また、タウンミーティングとしては、それぞれ地域ごとに分かれまして、市全体だとか、その地域地域で「どういった課題があるのか」といったところを話し合っただきまして、大体分類ができた白井市としての課題といったところと、それに対する主な意見が53ページです。

その中でも、「インフラ」の話だとか、「土地の使い方」といったところ、あと、「空き家」だとか「災害の備え」とか、そういったところに都市マスに関する課題があります。

今回、資料にはないのですが、今月頭に議会の委員の皆さんにワークショップを行っていただきまして、10年後の白井市のためにということで、お話しいただいております。

住民意識調査、ワークショップ、その他のデータをそれぞれ整理したものが、最後のページ、54ページになります。

54ページを御覧いただければと思います。

54ページで、左側が「都市マス」に関するものになります。現在の「将来像」が「ときめきと みどりあふれる 快活都市」、これが「総合計画」、「都市マス」統一の「将来像」になります。

現行の「都市マス」の「都市づくりの戦略プラン」が、戦略1、2、3とあります。

「総合計画」も重点戦略がありまして、「若い世代定住」、「緑活用」、「拠点創造」、この三つでありまして、これに併せた形で、戦略1、2、3の「都市づくりの戦略プラン」を連動した形で作っているところです。

一方で、その下、「現況」で、各種データ・アンケートから、左の五つの切り口から現況が言えるのかなといったところがあります。

まず一つ目としては、「人口・生活」についてです。五つポツがあるのですが、人口が減少傾向にある中で、世帯数は増えていると。

要するに、1世帯当たりの人員数が減っていると。65歳以上のみの世帯が、国勢調査からいいますと4分の1ぐらいあるといったところであると。

先程、アンケートがあったとおり、高校生、若年層の中で、定住を継続する希望者は2割で、住み続けたいと思うけれども、市外へ移住する可能性があるといった方が別で55%、若年層ではいるのですが、ずっと住み続けたいといった方は少ないといったところになります。

アンケート全体を通して、駅前の商業施設、にぎわいづくりを求める声が、アンケート、ワークショップともそれぞれ多かったところです。

また、2番の「土地利用・産業」についてですが、今日議題になりました白井工業団地は、実は県内の内陸工業団地で最大規模であるといったところがあります。市内の市街化区域の中で、工業地は他と比べると割と比率が高いと。

ただ、住民意識調査を見ると、商店街、工業団地、企業誘致など、市民の満足度は、その辺りはあまり高くないと。

土地の使い方として、令和3年度の基礎調査でいくと、市内の半分以上が自然的な土地利用であって、ただ、市街化区域の中では、未開発の部分はあまりないと。

また、農地のところは、耕地面積、農林業センサス等でも減少傾向であり、また耕作放棄地は増加の傾向であると。

そういった土地の中で、実際、成田空港が滑走路を拡張ですとか、北千葉道路、外環から成田空港までの道路がこれから造られるといったところで、モノや人の流れの動きが変わってくるポテンシャルがあると。

また、3番として、「都市施設・公共施設」としては、ニュータウンから45年がたちまして、各施設等がそろそろ更新を考えなければいけない時期になってきていると。

また、4番、「交通・移動」として、隣接5市の中で、印西と白井が割と自動車の移動の分担率が高いという調査結果が出ていると。

ただ、高齢化していくと、免許返納等で自動車の運転をしない市民が今後増えていくといったことも踏まえて考えていくと。鉄道の運賃、バスの利便性の市民満足度、これについては、先程もありましたとおり、満足度の点です。

鉄道については、運賃が値下げになったので、5年前よりは満足度が向上はしていますが、一番低いものになっているというものになります。

また、「減災・防災、防犯」、5番目について、特に住民意識調査についても、重要度が特に防災関係は高まっているといったものがあります。

一方で、自治会の加入率は、全体的に見ると減少傾向であるといったところがあります。

といったところから、真ん中の「課題」のところです。

「都市づくりの今後の課題」として、人口としては高齢化を考えていかなければいけない。

また、中で「魅力の向上」、特に子育て世代が住み続けたいという意向が少ないといったことも踏まえて、「子育てをしていく上での魅力向上」、「地域コミュニティ」の課題があると。

また、「産業の活性化」。

また、「駅前のにぎわいづくり」というのが、アンケートでもワークショップでも顕著に出ていると。

「土地の利用」として、農地だとか土地の利用の方法。

「ニュータウンへの対応」として、施設も含めて、維持管理、更新の時期が来ている。

「景観とみどりの基本計画」も今、策定中ではありますが、環境についても、保全・共生をどうしていくか。

高齢化を迎えて、「医療・福祉の体制づくり」。

道路、交通関係ですと、「道路網」の他、先程のとおり自動車以外の「公共交通」をどうするか。

「災害、住民の防災力の向上」といったものが今後の「都市マス」の課題として、一つ、これから作っていくに当たって捉えているところになります。

一方で、「将来像」についてですが、次の「都市マス」についても、「総合計画」の「将来像」を踏まえて「将来都市像」を決めていくことになります。

先週の水曜日に、総合計画審議会で「将来像」の三つの要素を示して御議論いただき、概ねこの方向で今、考えているところです。

「将来像」の三つの要素として、まず一つは、まちの発展に必要な「人の営み」による、主に「人」、「モノ」、「金」といった循環、これを継続すること。

また、これから様々な社会問題に立ち向かうために、前に向かって新しいことに挑戦すること。

また、これまで築いてきた価値を大切に、継続して守っていく。

「循環」、「挑戦」、「守り」、この三つを「将来像」の要素として、これから入れていきたいと。

ですので、「都市マス」の具体的な「将来像」の言葉というのは、これから「総合計画」のほうでも決めていきますが、概ねこの三つの要素が入った「将来像」ができまして、「将来都市像」、「都市マス」も、それに向けて進んでいくことになっていくと考えております。

その中で、今回の重要なテーマが、その下の「10の重要なテーマ」です。

これは（1）から（10）が順位ではなくて、ただ何個目に書いているというだけのものです、同列に重要なものです。

「子育て環境」から、「人生100年時代」、「住環境」、「産業」、「企業誘致・雇用」、「居場所・交流」、「施設・インフラ」、「移動・交通」、「防災・防犯」、「環境の保全」。

「総合計画」の重要なテーマ、「都市マス」の課題とも、ほぼ重なるところが多くなっているといったことになります。

これを踏まえて、「将来像」は一つになるのですが、「まち」として大きく「6つの目指すまち」の部分を「総合計画」でも考えているところです。①として、「若い世代が定住するまち」、②として、「自ら学び育ち挑戦できるまち」、③として、「新しい産業が栄えるまち」、④として、「交流し支え合うまち」、⑤「白井市らしい環境が残るまち」、⑥「災害に強いまち」といったところが、「総合計画」としての目指す「まち」なのですが、これらを踏まえて、「都市マスタープラン」でも「将来像」ですとか、「戦略のプラン」ですとかを今後定めていくといったことになります。

今回、現状として、こういった課題、また、「将来像」がもう少しで恐らく御提示できると思うのですが、こういったことになっているといったところで、都度、議案のボリュームにもよるのですが、都市計画審議会におきましても、進捗状況を御説明していきたいと考えております。

以上、事務局からの報告です。

○議 長

どうもありがとうございます。報告第1号について、御意見・御質問ございましたら、お願いします。よろしいですか。

これから、だんだん内容が熟していくと思いますので、その都度、また御意見を頂ければと思います。

それでは、報告第1号については、以上で終了です。

これで、予定された議案の審議は全て終了しました。

4 その他

○議 長

続きまして、次第の4「その他」に移らせていただきます。

委員の皆様から何か情報提供などございますか。

それでは事務局の方はいかがでしょうか。

○事務局

まず1点、先程「景観とみどり」というお話をさせていただいたのですが、この都市計画審議会に附属する部会ということで、来月14日に開く予定です。

今までアンケートとシンポジウムを行いましたので、それで、実際、市の課題ですとかを議論いただく予定です。

また、この都市計画審議会の開催時期については、現時点では未定ですが、開催する案件、時期が必要になりましたら、その際、また調整させていただいて、お知らせさせていただきます。

事務局からの報告は以上です。

5 閉 会

○議 長

それでは、これで令和6年度第1回白井市都市計画審議会を閉会します。

熱心に御審議をいただき、ありがとうございました。

○事務局

御審議いただきありがとうございました。お疲れ様でした。