

令和6年度第3回白井市都市計画審議会

議事概要

開催日時 令和7年3月25日（火）午後2時から午後3時30分まで

開催場所 白井市役所東庁舎1階 会議室101

出席者 北原会長、野口委員、田島委員、中村委員、清水委員、福岡委員、伊藤委員、
広沢委員、平田委員、久保田委員、石田委員、荒木委員、大槻委員

欠席者 松浦委員

事務局 伊藤都市建設部長

都市計画課 鈴木課長、武藤課長補佐、松岡主査補、石澤主任主事、大山主任主事

傍聴者 0名

1 開 会

○事務局

それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和6年度第3回白井市都市計画審議会を開会いたします。本日の進行を務めます都市計画課計画整備係の武藤です。よろしくお願いいたします。

なお、この審議会は、議事録作成のため録音しております。

また、本日、都市マスタープラン改定業務を委託しているコンサルも後方に控えており、業務の記録のため撮影を行うこともありますので、あらかじめ御了承ください。

初めに、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。

次に、委員の出席状況を御報告いたします。

本日、白井市都市計画審議会委員のうち、松浦委員1名から欠席の御連絡を頂いております。

ただいまの出席委員でございますが、定数14名中13名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いたします。

2 市長挨拶

○事務局

それでは、審議会の開会に当たりまして、笠井市長から御挨拶を申し上げます。

○笠井市長

皆さん、こんにちは。年度末の大変お忙しい中、第3回の都市計画の審議会に御参加をいただきまして、心から感謝と御礼を申し上げます。

また、皆様には、日頃、都市計画を通したまちづくりに、大変御尽力とお力添えをいただきまして、この場を借りて厚く御礼申し上げます。

皆さん承知のとおり、このまちというのは非常に魅力がたくさんありまして、都心から近くて、成田空港、羽田空港に1本で行ける、そういうような立地条件にあります。そういう中で、農地もみどりも、たくさんあって、これをいかに次の10年間に引き継いでいくかが大きな課題です。

ただ一方で、農地を持っている方は、ほとんど農家の方で、農家の方の後継者がいないというのも現状であります。

ですから、私がこれから、このまちをさらによくするためには、農地やみどり、そして開発、この三つをバランスよく進めていくことが、このまちの10年間の発展につながると思っています。

そういう観点から、皆様には、このまちの特色、特性というものを生かしつつ、いかにさらに発展をしていくか、そういう観点で御審議のほうをお願いしたいというふうに思っております。

本日は、審議事項が1件、報告事項が1件となります。

審議事項につきましては、印西都市計画の生産緑地地区の変更についてでございます。こちらにつきましては、令和6年3月25日に開催された令和5年度第2回都市計画審議会に付議し、議決をいただいた案件について、内容の修正事項等がありましたので、再度付議をして審議をお願いするものでございます。これが審議事項の一つになります。

報告事項につきましては、白井市の都市マスタープランの改定の進捗状況になります。これから10年間、ハード面での都市マスタープランをどうしていくか、この中間報告をさせていただきたいというふうに思っています。これにつきましては、皆さん承知のとおり、第6次総合計画との、これはリンクをしていますので、ここも含めて、内容を確認していただきたいと思います。

委員の皆さんには、広く、いろいろな知見や経験、そしていろいろな状況を承知の、十分御理解していただいていますので、いろいろな角度から、この白井市のこれからの10年間、どのようにまちを進めていけばいいか、そういう観点で、ぜひ忌憚のない議論をお願いしたいと思います。

甚だ簡単ではございますが、私の開催の挨拶とさせていただきます。どうか皆さん、よろしく申し上げます。

○事務局

ありがとうございました。

ここで、大変恐縮ですが、笠井市長につきましては、次の公務がございますので退席とさせていただきます。

《笠井市長退席》

○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。

まず、会議次第をお送りしております。また、議案資料として、議案書と資料。また、本日、机上に付議書を置かせていただいております。

資料については、議案第1号、印西都市計画生産緑地地区の変更について（付議）の資料は1から6まで。報告第1号、白井市都市マスタープラン改定の進捗状況について報告の資料は1から3までございます。

なお、本日、議案第1号の資料1、報告第1号の資料1の1ページ目、資料3の2ページ目、3ページ目、修正が生じたため、委員の皆様の机上に置かせていただいております。本会議では、差し替え後の資料を御覧いただければと思います。不足等がございましたら、お知らせください。

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。

ここからは北原会長、よろしくお願いいたします。

○北原会長

皆さん、こんにちは。お天気に恵まれて、とはいえ、年度末の大変お忙しいとき、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

それでは、議案の審議に入る前に付議事項について、事務局からお願いしたいと思います。

○事務局

ここで、市長の代理の鈴木都市計画課長から付議をいたします。

鈴木都市計画課長、よろしくお願いいたします。

北原会長は、その場で御起立をお願いいたします。

《付議書の読み上げ》

付議書の写しにつきましては、配付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。

3 議事（１）

・議案第１号 印西都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

○北原会長

それでは、議案の審議に入ります。事務局、できるだけ簡潔に説明をお願いします。

本日の議案は１件です。議案第１号、印西都市計画生産緑地地区の変更について（付議）、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「印西都市計画生産緑地地区の変更について（付議）」について、御説明いたします。当該案件は、付議案件です。

本件は、令和６年３月２５日開催の令和５年度第２回都市計画審議会で御審議いただき、議決された案件となりますが、内容に修正事項等があることから、再度付議するものです。

したがって、今回付議する議案の生産緑地地区は、令和５年度第２回都市計画審議会議決時のものと同じ地区となっています。

はじめに、今回の変更内容について御説明いたします。

本日修正版として配布しました 資料１ 「経緯等の説明資料」の１（１）生産緑地全体地区数及び面積を御覧ください。

今回の変更により、生産緑地全体の面積は、３５．３７ｈａから約３１．１７ｈａに変更となり、地区数が、２地区減、合計面積が約４．２０ｈａの減となります。

次に（２）変更内容内訳を御覧ください。

合計面積 約４．２０ｈａ減の変更事由ですが、「廃止」の対象地区は、２地区で生産緑地面積が約０．８１ｈａ減、「一部廃止」の対象地区は、４地区で生産緑地面積が約２．８７ｈａの減、「地積更生」の対象地区は、４地区で生産緑地面積が約０．０９ｈａの増、「錯誤」の対象地区は、１地区で生産緑地面積が約０．６１ｈａの減となっております。

次に今回対象となる地区別内訳について御説明いたします。

議案書の２ページ 「印西都市計画生産緑地地区の変更」を御覧ください。

「西白井南第一第一種生産緑地地区」においては、「一部廃止」によるものが約０．１０ｈａの減、「白井北第一第一種生産緑地地区」においては、「地積更生」によるものが１０㎡の減となりますが、今回の議事においては、約０．００ｈａ減、「一部廃止」によるものが約０．０７ｈａ減、「白井北第三第一種生産緑地地区」においては、「地積更生」によるものが約０．

11ha増、「錯誤」によるものが約0.61haの減、「一部廃止」によるものが約2.59haの減、「名内第四生産緑地地区」においては「地積更生」によるものが約0.04ha減、「河原子第三生産緑地地区」においては「地積更生」によるものが約0.02ha増、「廃止」によるものが約0.64ha減、「河原子第四生産緑地地区」においては、「一部廃止」によるものが約0.11ha減、「河原子第八生産緑地地区」においては、「廃止」が約0.17ha減となり、合計約4.20haの減となります。

資料戻りまして資料1 「経緯等の説明資料」を御覧ください。

先ほども申し上げましたが、今回の議案は、令和6年3月25日開催の令和5年度第2回都市計画審議会で御審議いただき、議決された案件となります。

前回ご審議いただいた内容については、下段にある【参考】と記載されているものとなっておりますが、今回の議案については、議決後の千葉県との協議等により、修正が生じたものを再度付議しております。修正箇所については、合計面積・面積の箇所に下線が引かれている部分となります。

ここで、今回、再度付議することとなった経緯等について御説明いたします。

本資料の右側 【経緯】を御覧ください。

本市では印西都市計画生産緑地に係る都市計画決定を概ね2年に1回行っており、前回は令和4年7月5日に都市計画決定がなされました。

令和4年7月5日の都市計画決定後の生産緑地地区の合計面積は約35.37haとなっておりますが、前回議決時資料では本来、変更前の合計面積を約35.37haとすべきところを34.72haとし議決を得てしまったことから、再度付議することとなりました。

続きまして、修正に至った理由について御説明いたします。

2（1）生産緑地合計面積の修正を御覧ください。

先ほどの【経緯】で説明しました、令和4年7月5日都市計画変更決定の変更後合計面積約35.37haと前回議決時資料の変更前合計面積 約34.72haの差が約0.65haありますが、その差が生じた理由について御説明いたします。

約0.65haの内訳としては、①白井北第三第一種生産緑地地区の錯誤が約0.61ha、②34号河原子第四生産緑地地区の面積が約0.04haです。

まず、①白井北第三第一種生産緑地地区の面積の錯誤についてですが、前回議決時資料において、当地区の生産緑地変更前の総面積について誤りがありました。本来であれば前回の議決時に錯誤として整理すべきだったものを今回の審議会において「錯誤」として整理するものです。

これについては、当該生産緑地地区の変更前の総面積が登記簿上の面積の合計と異なっていることが判明したことから今回の議案で錯誤として整理しております。

続いて、②34号河原子第四生産緑地地区の面積についてですが、

農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する物置兼作業所は、生産緑地内に設置可能な施設で本来増減は生じないものですが、当該地区に設置してある物置兼作業所を変更前の生産緑地面積から除いてしまったことから誤差が生じたもので修正をするものです。

なお、物置兼作業所の考え方として、資料4 生産緑地法の抜粋 を添付しておりますので参考までに御覧ください。

続いて、地区別の修正内容について御説明いたします。

資料3、正誤表の1ページ目を御覧ください。

左側が今回、右側が去年の誤ったものです。

赤字の箇所について御説明いたします。

上から2つ目、白井北第一第一種生産緑地地区では、地積更正 約0.00haの減、(10㎡の減)を追記しました。

上から3つ目、白井北第三第一種生産緑地地区では、先ほど御説明しました錯誤により約0.61haの減を追記、一部廃止が約2.59haの減を修正しました。

34番、河原子第四生産緑地地区では、変更後の面積を約0.52haから約0.56haに修正しました。

合計では、備考欄に錯誤の文言を加え、約3.59haの減から約4.20haの減に修正し、合計面積は約8.12haから約8.16haに修正しました。

2ページ目を御覧ください。

錯誤の理由についてですが、千葉県との協議により、資料のとおりとすることについて指摘があり、修正しております。

3ページ目は、変更の内訳総括表となります。これまで説明した修正内容を反映したものととなります。

4ページから6ページ目は、変更理由書となっております。

こちらも千葉県との協議の結果、文言を修正しております。

7ページから18ページ目は生産緑地地区ごとの変更概要書となりますが、

このうち、11ページから13ページは白井北第三第一種生産緑地地区の変更概要書となっており、先ほど説明した約0.61haの錯誤について修正しています。

17ページは34号河原子第四生産緑地地区の変更概要書となっており、先ほど説明した生産緑地内の物置兼作業所を誤って除いてしまった面積 約0.04haについて、戻すことで修正しています。

19ページから21ページは印西都市計画生産緑地地区一覧表となります。

資料5、資料6については、前回の都市計画審議会に添付していた資料となります。

以上が、今回の都市計画審議会でも改めて付議することとなった理由や修正内容についての説明となります。

ここからは、前回の都市計画審議会でも御説明しましたが、印西都市計画生産緑地地区の変更について、概要と議案書について御説明いたします。

今回、市から付議をしますのは、印西都市計画生産緑地地区の変更についてです。このとおり変更して良いかについて、御審議いただくものです。

それでは、議案書の2ページを御覧ください。

印西都市計画生産緑地地区の変更計画書となっております。

今回の変更は、名称に番号のない、旧法生産緑地地区3地区、30番から38番までの改正生産緑地地区4地区の計7地区、面積では約4.20haの減です。

次に、議案書の3ページを御覧ください。

変更の内訳総括表です。

全体の内訳は2地区が廃止、変更後は38地区となり、面積は約31.17haとなります。

次に、議案書の4ページを御覧ください。変更理由書です。

上から2段落分は、白井市の生産緑地の概要を記載しています。

3段落以降で面積を変更する理由を示しています。

主な原因は「行為制限解除により、生産緑地としての機能が失われたことから廃止する」ことですが、地積更正の登記を行った際に、生産緑地地区として指定されている筆の面積が増減した事例があったことから、その部分についても理由として記載しています。

また、千葉県との協議により、錯誤による減についての記載を追記しています。

次に、議案書の6ページを御覧ください。

変更計画の総括図です。

市内のすべての生産緑地地区が明示されており、次の7ページから12ページは変更地区の位置図として、6ページの総括図で示されている黒枠について、それぞれ拡大した図面です。

それぞれの図面において、黄色で着色されている箇所が行為制限解除により変更となった箇所、水色で着色されている箇所が地積更正により面積が変更となった箇所となります。

議案書の13ページを御覧ください。

13～43ページは、変更地区ごとの変更概要書と区域図及び写真です。

それでは地区ごとに概要を簡潔に説明します。

13ページを御覧ください。

「2. 変更する生産緑地地区」の①に該当地区名が記載されています。

「旧法生産緑地地区」の「西白井南第一第一種生産緑地地区」です。

昭和61年の指定後10年経過の対象地の一部において買取り申出があり、下段にあるとお

り、1,016㎡が「行為制限解除」され、生産緑地としての機能が失われたことから、一部を廃止するものです。

次に、17ページを御覧ください。

「旧法生産緑地地区」の「白井北第一第一種生産緑地地区」です。

昭和61年の指定後10年経過の対象地の一部において買取り申出があり、中段にあるとおり、670㎡が「行為制限解除」され、生産緑地としての機能が失われたことから、一部を廃止するものです。この他、10㎡を減じる地積更正があります。

次に、22ページを御覧ください。

「旧法生産緑地地区」の「白井北第三第一種生産緑地地区」です。

昭和61年の指定後10年経過の対象地の一部において買取り申出及び地積更生があり、23ページ上段のとおり、25,876㎡が「行為制限解除」され、生産緑地としての機能が失われたことから、一部を廃止するものです。この他、先ほど御説明しましたとおり、錯誤や地積更正があります。

次に、31ページを御覧ください。

「改正法生産緑地地区」の「30号名内第四生産緑地地区」です。

生産緑地として指定されている土地の一部について、分筆が行われた結果、中段にあるとおり、生産緑地として指定されている土地の面積が442㎡減少したことにより、地積更正を行うものです。

次に、34ページを御覧ください。

「改正法生産緑地地区」の「33号河原子第三生産緑地地区」です。

主たる従事者の死亡による買取り申出及び地積更正があり、中段にあるとおり、当該地区すべての面積である6,438㎡が「行為制限解除」され、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止するものです。

次に、37ページを御覧ください。

「改正法生産緑地地区」の「34号河原子第四生産緑地地区」です。

主たる従事者の死亡による買取り申出があり、中段にあるとおり、1,055㎡が「行為制限解除」され、生産緑地としての機能が失われたことから、一部を廃止するものです。

次に、40ページを御覧ください。

「改正法生産緑地地区」の「38号河原子第八生産緑地地区」です。

主たる従事者の故障による買取り申出があり、上段にあるとおり、当該地区すべての面積である1,671㎡が「行為制限解除」され、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止するものです。

最後に、44ページを御覧ください。

44～46ページは、白井市の生産緑地地区の一覧表です。

備考欄に変更履歴を記載しています。

今回の変更は赤字で表記しています。

なお、当該案件は、都市計画法に基づく法定の縦覧を令和7年1月9日から令和7年1月22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。

以上が、議案第1号「印西都市計画生産緑地地区の変更について（付議）」の説明となります。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○北原会長

どうもありがとうございました。

議案第1号について審議に入ります。御意見、御質問のある方は、挙手の上、御発言をお願いします。●●委員。

○委員

丁寧な説明ありがとうございました。

一応、御意見等がなかったと最後におっしゃいましたけれども、土地所有者に関しては、皆さん、これを了承してくださっているという認識でよろしいでしょうか。

○事務局

生産緑地の解除についてですが、そちらは土地所有者の許可を受けて、買取り申出の申請を市に出されておりますので、了承されているものと認識しています。

○北原会長

よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。●●委員、お願いします。

○委員

経緯のところで、変更前が40で変更後が38区画というふうになっていますよね。これの、要は、その議案書の1ページの33と38が廃止になるという理解でいいのですよね。

○事務局

はい、そのとおりです。

○委員

それに伴って面積が入っていない。この33の第三生産緑地地区の地積更正0.02ヘクタールを加味して廃止するのが0.64という理解でいいのですか。

○事務局

はい、そのとおりです。

○北原会長

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、議案第1号については、案のとおり議決としてよろしいでしょうか。

どうもありがとうございます。

3 議事（2）

・報告第1号 白井市都市マスタープラン改定の進捗状況

○北原会長

それでは、続いて（2）報告事項に移ります。

報告第1号 白井市都市マスタープラン改定の進捗状況について、事務局から説明をお願いします。

○事務局

それでは、都市マスタープラン改定の進捗状況について報告させていただきます。

資料ナンバーが、先ほどの生産緑地と同じ資料番号で、見つらくて大変申し訳ありません。今回は都市マスの関係ということで、資料1が白井市第6次総合計画都市マスタープラン地区別ワークショップの開催結果というのがA4横長であるもの。

資料2については、A4縦長で両面印刷、ワークショップの実際のチラシ、「しろいの戦略を考えよう！」ということで、2月1日、8日、9日で書いてあるチラシとなります。

資料3が、1ページ目がスケジュールということで縦長のもので、2ページ目、3ページについては、本日修正ということで差し替えをお配りさせていただきました。2ページ目、3ページ目、カラーのA3のもの。

では、資料の順番が前後してしまうのですが、資料3、スケジュールを御覧いただければと思います。

先ほど、市長からの挨拶でありましたとおり、現在、総合計画と都市マスタープラン、同時

に合同で今、策定作業をしているところです。また、印西都市計画区域の区域マスタープランも、今、改定作業をしているところです。

前回、令和6年10月の都市計画審議会でも、その当時の状況、住民意識調査などのアンケート調査がどうだったか、また、4月、5月に行ったワークショップの結果がどうだったか、市として、課題がどうだったかということをお報告させていただきました。

これについては、カラーのA3の2ページ目が、前回、お配りした資料と同じものになります。前回、2ページ目の白井市都市マスタープラン改定にあたっての課題整理ということで、現在の現況ですとか、実際の課題、また、右に第6次総合計画基本構想の構成（案）ということで、将来像の3つの要素、循環・挑戦・守りということが、今後の将来像の要素であるということ。また、10の重要なテーマで、10個挙げたとおりのもの。

これらを踏まえて、6つの目指すまちということで、右下、①として、若い世代が定住したいまち。②として、誰もが交流し支え合えるまち。③として、自ら学び育ちチャレンジできるまち。④として、白井らしい環境を活かすまち。前回、環境を残すまちというふうにお伝えしましたが、総合計画のほうの修正を行いまして、活かすまちに変わっております。⑤として、新しい産業が栄えるまち。⑥として、災害に強いまちということで、前回10月、こういったところが進んでいるということで御説明をさせていただきました。

資料3の1ページ目、スケジュールを見ていただきまして、昨年11月に総合計画の基本構想について、パブリック・コメントを行いました。その後、10年後の将来像が固まったところです。

今度の将来像につきましては、資料3の4ページ目を御覧いただければと思います。

白井市将来像、将来都市構造図と土地利用方針図（案）というものがあります。左半分が来年度いっぱいまでの第5次総合計画のもの、右側が令和8年度からの第6次総合計画のもの。それぞれ一番上に将来像とあります。第6次総合計画、再来年からの将来像としまして、「世代を超えた笑顔と豊かさを未来へつなぐまち」ということで、これは市内の小中学生ですとか市民の方のアンケートを取って、何個か示した中で、これが一番多かったということで、この将来像に決定しました。

実際、将来都市像も、「世代を超えた笑顔と豊かさを未来へつなぐまち」ということで、都市マスの上でも将来都市像を、これに向けて、これから方針を考えていくというものになります。

後ほど将来都市構造は、また御説明させていただきますので、再度、資料3の1ページ目、スケジュールを御覧いただければと思います。資料3の1ページ目、スケジュールを御覧ください。

令和6年度、今年の2月に再度、地区別ワークショップを行いました。地区別ワークショッ

プの内容につきまして、資料1、2に示すものになります。将来像ですとか、今回の6つの目指すまちを示した上で、それぞれどういったところが重要なのか、したほうがいいのかを2月に行ったワークショップでは、市民の方から意見を聞いて、つくり上げていきました。これが今後、具体的に、総合計画の基本計画の案ですとか、都市マスタープラン、基本方針、また地区別の構想に、それぞれの課題の解決する方向性として検討していくことになります。

今後のスケジュール、資料3につきまして、今後ですが、本日、骨格について御説明した後、年度が明けて、今回の骨格を肉付けした素案を5月頃に開催を予定しております。

また、総合計画では、基本構想を6月議会で議決をいただく予定となっております。

また、その後、7月を予定しておりますが、この都市計画審議会で、最終的な都市マスの案を皆様に報告して、意見を頂きまして、8月に総合計画の基本計画の案、また都市マスのパブリック・コメントを行う予定です。その後、年末に都市計画審議会に付議をして、今年に決定して、来年度に計画書をつくり上げるという予定と、今のところ考えております。

区域マスタープランについても、来年3月の決定をあくまで現時点では予定しております。

それに含めて、市の見込みとして、県の公聴会ですとか都市計画審議会の付議を記載しておりますが、今後、特に時期の変更をする可能性があることは、あらかじめ御了承いただければと思います。

以上が今後のスケジュールも踏まえての御説明です。

先ほどお話ししましたとおり、今年2月の地区別ワークショップの開催結果につきましては、A4、資料1、2ということで、これは、それぞれのまち、6つの目指すまちについて、こういったことが必要じゃないか。また、それぞれの地区において、その地域で必要なもの、何をしたい、などの意見を取りましたので、今日、全て御説明をすると時間かかってしまうので、御確認をいただければと思います。

次に、都市マスの実際の将来都市構造や土地利用計画、骨格のところについて、御説明をさせていただきます。

それでは、資料4ページ目を再度御覧いただければと思います。資料3の4ページ目、先ほども見ていただきましたA3のカラーの白井市の将来像、将来都市構造図と土地利用方針図（案）を再度御覧ください。

先ほど将来像について御説明させていただきました。その下、将来都市構造について御説明させていただきます。

これについては、総合計画の基本構想に記載されたものになります。将来都市構造、左側が現行のもの、右側が令和8年度からのものになります。

一つ、文章の2段落目に書いてあるとおり、右側の将来都市構造の2段落目を御覧いただければと思います。

白井市全域で「人とみどりの共生」というものが、今後意識をして、市全体でみどりを活かした美しい景観やおしゃれさの追求など、人とみどりが共生するまちづくりを進めていくと。これは市街化区域、調整区域、関係なく、市全体として「人とみどりの共生」ということで、まず記載されています。

また、その次の段落として、中でも「地域の魅力活用エリア」。薄い黄緑色と言えいいですね。基本的に、ここは市街化調整区域になります。市街化調整区域なのですが、現行の将来都市構造図ですと、16号を境に緑住と緑農に分けていたのですが、次期総合計画では、市全体、市街化調整区域を地域の魅力活用エリアということで、それぞれエリアによって異なった魅力を活用していきましょうというエリアになっていきます。

また、市街地ゾーンにつきましては、概ね変わっておりません。その中で、住居系中心と産業系中心と、全てというか、そこが中心ですよということで記載をしているものになります。

将来都市構造図について大きく変わったところは、市街化調整区域のところの表記の仕方が変わったというものになります。

続きまして、1ページ戻っていただければと思います。3ページ目を御覧いただければと思います。A3の横長で、白井市都市マスタープラン、都市づくりの戦略プラン（案）と第6次総合計画（案）の目指すまちの姿、現行計画の戦略プランとの整合ということの資料になります。

一番左側の縦で書いたものが、今回の第6次総合計画の基本構想の（案）になります。ちょうど本日の午前中、総合計画の審議会が開かれまして、この6つのまちで進めるということで、総合計画審議会から答申を得ているところです。

①として、若い世代が定住したいまち。②として、誰もが交流し支え合えるまち。③として、自ら学び育ちチャレンジできるまち。④として、白井らしい環境を活かすまち。⑤として、新しい産業が栄えるまち。⑥として、災害に強いまちと、それぞれ説明が文章で記載されています。

そこから右に見ていただいて、それらの文章から、都市マス改定にあたって着目するキーワードをそれぞれの項目ごとに、まちごとにピックアップしたものが、その次になります。

①の若い世代が定住したいまちの中で着目するキーワードは、居住環境の向上、特に若い世代。また、子育て環境の充実といったものが、①での都市マス改定にあたるキーワード。

また、②の誰もが交流し支え合えるまちについては、キーワードとして交流の場づくり、移動手段の確保、都市施設や公共空間の利活用がキーワードで挙げられます。

③自ら学び育ちチャレンジできるまちとしては、市民、団体の主体的な活動の促進、また、健康の維持増進の支援といったものがキーワード。

④白井らしい環境を活かすまちとしては、自然環境の保全・利活用、景観の形成、空き家や

未利用地の利活用、農業の活性化、そういったものがキーワード。

⑤新しい産業が栄えるまちとして、既存商工業の活性化、また、産業の誘致、企業の誘致。

⑥災害に強いまちとしては、都市施設の持続可能な維持管理、また、防災・減災、こういったところが都市マス改定にあたって着目するキーワード。

これを組み替え、それぞれジャンルごとに並び替えて、戦略プランとしての（案）と示した戦略6つが、その右のものになります。

青の戦略1、住みやすい都市づくりとしまして、①多様なライフステージに対応した住環境の整備。②若い世代にとって暮らしやすい住環境整備。③白井らしい景観の向上。

戦略2として、みどりが包む都市づくり。この中では、①として、みどりの保全と継承。②みどりに触れる空間の整備。③みどりを活かしたにぎわいづくり。④グリーンインフラの推進。

戦略3としまして、拠点がつながる都市づくり。①として、拠点づくり。②交流し支え合う場づくり。③拠点・交流の場のネットワークの形成。

戦略4として、産業を支える都市づくりとして、①新たな産業を創出する土地利用の推進。②として、農地（休耕地）の保全・利活用。

戦略5として、災害に強い都市づくり。①公共施設の計画的な維持管理・耐震化。②減災のための都市構造・土地利用の検討。③防災への意識醸成。

戦略6、多様な主体の連携・協働による都市づくりとして、①積極的な情報発信（シティプロモーション）。②として、産官学連携の推進。③として、中間支援組織、プラットフォームの形成。こういったところは総合計画とも関連しながら、都市マスの戦略プラン6つということで、（案）として今回挙げさせていただきました。

また、一番右、現行の戦略プラン3つとの関連としては、戦略1、2、3が、それぞれ連動する。また、今回を機に戦略4、5、6というのが新たに戦略で、さらに細かく追加したものであるということで、現在の（案）として考えているところです。

続きまして、これらを進める上で、また先ほどの将来都市構造図を満たす上で、具体的な土地利用計画について、資料3の5ページ目、A3のカラーの横長のものを御覧ください。土地利用計画図が上下に並べて描いているものになります。

上が現行の土地利用計画図、下が今後の改定後の将来都市構造図を基にした土地利用計画図になります。各地区の名称、まだ（案）ということで、今後、変更の可能性はあります。また、色使いについても、見やすい見づらがあるので、色使いも今後、調整をさせていただきます。その上で御確認いただければと思います。

上下で見ていただいて、先ほど将来都市構造図でお話をしたとおり、16号を境に農住と住農で分けていたところが一つ、下の図で緑農住共生地区の凡例の色と下図の色が若干違っているのですが、市街化調整区域全体に広く塗られている色が緑農住共生地区になります。黄色と

黄緑が若干、色合いが異なっています。ここは調整をさせてください。市街化調整区域全体の色が緑農住共生地区。

また、これまで、上の図だと青く塗っていた公益的施設誘導地区、16号沿道が沿道開発、また、市役所の近い側の青が拠点開発誘導型ということで、公益的施設誘導地区の二つあったのですが、昨年の富塚地区の地区計画の諮問をさせていただいた際に、●●委員のほうから、実際の物流といったところが、実際、公益的施設という名称で、そのままでいいのかどうか、合っているのか、名称としていいのか分かりづらい、そういった意見を頂きまして、今回、下の図で、16号沿道について、現在の（案）では、商業物流地区という名称にしてはどうかということで、今、（案）でお示しをしております。

また、この商業物流地区、16号沿道のほか、右側、北総線沿い、国道464号線、北千葉道路の沿道沿いにも同様に塗っております。

また、県道の北環沿道、インターチェンジの周辺検討地区を、より東側のところの沿道沿いに、商業物流地区ということで、（案）で今回お示しをしたところです。

まず一つが、今回、土地利用計画図で変えたものが、以上のまず1点目が、こちらになります。

また、市役所の南側、新たに産業融合検討地区ということで赤い斜線を書いてございます。ここについては、法目上長殿地区で、実際この役所の目の前の、今データセンターの建設の予定地とは、また別で、その奥なのですが、地区まちづくり協議会が立ち上がりまして、現在、営農の用地も残しながら、データセンターの誘致を想定した土地利用方針を示して、現在、開発事業者等を募集して手続を進めているといったところになります。ですので、営農用地も残しつつ、産業的な利用もするというところで、産業融合検討地区ということで、現在（案）として記載しているところです。

まず、土地利用計画について大きく変えた、（案）としてお示したところが、以上のところになります。

また、今後の都市マスタープランの計画の構成の（案）が、次の6ページ目を御覧いただければと思います。現行の計画の体系構成図が左側で、真ん中が改定後の計画の構成の（案）です。

変えた意図が右側に記載してございます。まず1番目、白井市都市マスタープランのそもそもの最初の定義のところになります。まず最初に、都市マスタープランの計画の冒頭で、位置づけ、役割を、そもそも都市マスタープラン、何なのかといったところから、まずスタートをします。

また、これまでの1-3として、これまで、まちづくりの変遷などを踏まえた改定の趣旨をここで記載すると。また、1-5として、全体構成の提示を最初の段階ですといったところ

が、まず一つ。

2番目の1としまして、実際の特性だけではなくて、問題点、今後の社会情勢への対応等も含めて、特性のところには記載をするといったところがあります。

また、4番目、都市づくりの戦略プランとして、先ほど（案）としてお示した1から6、その戦略、それぞれ6つを列記しまして、それぞれ概要を説明すること。

また、5番目として、これまで分野別の基本方針の中にあった土地利用の方針というのは、一つ特出しをして、具体的な基本取組方針ではなくて、将来像の一部、将来都市構造図を達成するための一部として位置づけで特出しをするといったものになります。

また、6番目、分野別の基本方針としては、組み替え、名称の変更等を考えております。

以上が今回、骨格としてお示したものになりまして、次回、5月を今、予定、計画しているところでは、これを具体的にそれぞれの、今回、意見があれば頂きまして、構成等も意見があれば頂きまして、それに基づいて方針等をお示しをしたいと考えているところです。

都市マスタープランの改定についての報告は、以上となります。

○北原会長

どうもありがとうございました。

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。●●委員。

○委員

いい方向に内容が変わっていくのだと、全体では、そんな印象です。

それで、資料3の4ページ、左側の今までのですと、この青い地域、16号線から向こう側、第二小学校区に伺ったときに、1人だけじゃなくて何人もの人に、俺たちのところは、みどりさえあればいいのかと言われたことがあります。じゃなくて、今回のほうは、いろいろな魅力とか特性を生かして、いろいろなことが展開できる。こういうふうに線を引かれて、こっち側は、みどりだけのところという市民の印象も、全体が発展する地域になるという印象になるのかなと思って。あとは、内容を詰めていかなくてもいけないのですけれども、期待しております。ありがとうございます。

○北原会長

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員

今の意見は、前々からの課題だと思います。都市マスだからといって市街化区域だけ書けばいいという話ではない。白井市全体が都市なのです。ということは、白井市全体の都市マスタープランであるべきだと。

ただ、農政がある中で、どこまで農政について書いていいかどうかというのは、それは課題があることは間違いないのだけれども、都市型農業の在り方みたいな話を生産緑地だけというのは、偏寄り寄り過ぎているのではないかなというふうに思うので。そういう意味では、少し農政の話も聞きながら、都市側として、緑地だけじゃなくて農地、あるいは、緑地というのは農業と一体になっているので、白井については。どうやっていくのかというのは、少し書いておかないと、あまり書き過ぎると、何だ、調整区域のマスタープランかと言われちゃうので、そこは、今のような発言がないように、あるいは問いかけがあった際も、ちゃんと都市計画課からもこう考えているのですよというふうに言えるような記述をしていただければ、非常に安心なのかなというふうに思っています。

繰り返します。調整区域も大事にしましょうと、こういう話です。白井市全体で都市なのだという事です。

それから、これもお願いなのですが、まだ途中の段階なので何とも言えないので、お願いでしか、回答必要ありません、お願いでしかすぎないのですが、この間、都市計画審議会、あるいは、まちづくり審議会で、既存の土地利用計画と具体的な開発の中で、ストレスが相当たまっている。読み方によっては、環境が壊れるのではないかと。ここの不整合をどうするかというのが、僕は非常に大事だろうと思っていまして。どちらが読んでも、環境に合った開発についてはオーケーよというような書き方をちゃんとしていかないと、具体の開発になったときに、どう見ても、これは調整区域の開発ではない、あるいは住宅地の横の開発ではないということが読み取れてしまうような書き方は、非常に行政にとっても、住民にとっても、不幸。せっかく市民参加やっているのですから、市民は、そこまで読み込めませんから、非常に不幸なのだろうと思うので、ここは本当のマスタープランとなるために、ちょっと文章の書き方について、きちんと文章の文字の意味合い、用途地域の名称、そのまま書けばいいという話じゃないので、意味合いをちゃんとやらないといけないのじゃないかと。

とりわけ土地利用図では、何となく桜台のあそこの地区は、どうなっているのだって。これ色が僕、よく分からないので、あそこをどういう色にするかというのは、現在進行形の課題の地区なので、都市マスの縦覧したときに意見書が出ないとは限らないので、ちょっと慎重にやる、書く必要があるのではないのかな。難しいですけどもね。曖昧に書かなきゃいけないけれども、曖昧過ぎると、両方にとって都合のいいことになってしまうということだろうというように思います。

それから、これが大きな課題なのですが、実は2ページ目の課題の中で、課題というのは、方針書くときにとても重要なことなのですが、課題のところで、成熟したニュータウンへの対応と書いてあるのですが、これ方針のほうに行くと、どこに書き込まれるか、さっぱり分からないということがあって。ここは分かりやすく、どこでも実はニュータウンのところについては、住宅地のストック改善が大きな課題になる。

もっと分かりやすく言ってしまえば、ニュータウンがオールドタウンになるという課題をみんな抱えていて、まさに白井市は、その先端にいるというふうに思っているので、そういう意味では、課題で書いてあるとおり、成熟したニュータウンをどうするかということが大きな課題で、しかもマスタープランなので、数十年後、考えないといけないので、次の担当者が何やったらいいかというのが分かるように、あるいは、住んでいる方、住宅を持っている方が、どういうことを気をつけなきゃいけないのかということが分かるように、ちゃんと書いておいたほうがいいのではないかなと。ここは、ぜひ多摩ニュータウンとか、いろいろなほかのニュータウン、関西とか名古屋も大変なことになっていますから、参考にしていいただければ非常にありがたい。

回答は要りません。あくまでも、次回の議論になると思うので、先行してお話ししたということだけです。

以上です。

○北原会長

どうもありがとうございます。

回答は要りません。でも、宿題ですよという御意見でした。ほかにいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員

大変いろいろ考察した資料をありがとうございます。

資料3の6ページのところを今見ているのですがけれども、都市マスタープランの計画構成ということで、現行の計画と改定後の計画の構成ということで、大きく変わってきている感じがしまして。特に4番が大きく変わってきていると。

もともとの現行計画の4番が、非常にある意味、昭和な都市計画的というか、非常に用途とかを単機能で決めていくような感じだったのに対して、今度の新しい改定後の計画の構成は、レイヤーで考えるというか、同じ場所に違う要素が入ってくる、それぞれのレイヤーで都市ネットワークがあるよということをそれぞれの分野で分けようという意図が見れて、非常にいいなと思う一方で、例えば住みやすい都市づくりと、みどりが包む都市づくり、どちらも住みや

すいに関連しているとか、そういったような感じで、レイヤー分けた後、もう一回まとめたときに、どうなるのかという視点は当然必要になるわけなので、この目次構成だと、分けて終わっちゃうのじゃないかと、若干不安はあるのですが。ただ、こういう分けてネットワークで考えるというのは、すごいいいなのというのが思って、今の時代に合ってきているなと思います。

そこで、拠点づくりと多様な主体の連携・協働による都市づくりというのが出てきていて、これは前に全く出てこなかったような要素なのではけれども、恐らくコミュニティーの拠点づくりみたいなことを意識されてのことだと思うのです。これが戦略として、6番にも出てきますよね。6番にも、6-2-1とか6-3とかで出てきているというようなことなので、これが新しい都市計画の今後のアイデアの一つなのだろうと思いますけれども、これを具体的に、ある程度、進んでいるのか、単に目次出しただけなのか、その辺ちょっと心配になったものですから、質問をさせていただきます。

○事務局

特に戦略6といったところが、例えばプラットフォーム、中間支援組織の形成だとか、総合計画審議会のほうでも、市がやること、市民がやること、事業者がやること、それぞればらばらじゃなくて、そこを結びつける中間支援組織が必要だねという意見も頂いている中で、それを都市づくりでも、そこも一つの戦略として、どちらかというに進め方として何か書けるものがないのかなといったところで、具体的な肉づけは、これからになるといったところなので、方向性として、どうかといったところを今考えています。

○委員

方向性としては大変いいと思いましたので、コメントさせていただいたという感じです。よろしくをお願いします。

○北原会長

どうもありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員

これ総合計画とリンクして進めているということですが、総合計画等で、よく、若い人が定住するまちをつくっていかうという、あっちにもこっちにも書いてあるのですが、その中で、若い人がどうやったら定住するかというと、やはり調整区域とかの開発を許して、

安い住宅を供給することによって若い人を呼び込むという手法も、一つは、その中にはあると思うのです。そういったときに、総合計画と、この都市マスのほうで、そういった協議とかは、する予定等はあるのですかね。

○事務局

今までも例えば、総合計画のほうでも人口の目標だとかをつくらなきゃいけないとなったときに、こういったところで人を実際、貼りつけるか呼ぶかといったところを考えるときに、やはり市街化調整区域も含めて、どこで人に住んでもらうか。その辺りは、総合計画の担当課と都市計画の担当課でも、今までも話をしながらやってきました。

その中で、特に市街化調整区域、いわゆる連たんとか、そういったところを新たにすることか。今、都市計画上だと連たん可能なところは、富士の低密度住宅地区というところなのですが、まだそこについて、現時点では、まだ埋まりきっていないといったところもあるので、基本は、まず市街化調整区域の住宅ということでは、富士の低密度で、まだ今の段階では進めて、その上で今、人口を、目標6万になったかと思うのですが、それをやっていこうと。総合計画の部門と一緒に、人口、どこで貼りつけるかというのは、今までも話をしていますし、今後も進めていく上では、やはり一緒に連携しながらやっていく必要があるのだろうなとは考えています。

○委員

その富士1か所で、そういうふうに調整区域の行っていることによって、向こう側だけで、そこだけで若い人が定住するかといったら、そうじゃないと思うのですよね。場所場所によって違うので、1か所に絞ってしまっているというのは、今後のために、あまりよくないのじゃないかなんて私は思っているのですけれども、その辺も加味して協議してやっていただきたいなと思っています。

以上です。

○北原会長

どうもありがとうございます。宿題ということで。

●●委員、お願いします。

○委員

今のようなお話は、これから先の具体的ところで落とし込まれるのかなと思って、さっき言わなかったのですけれども、実は午前中、総合計画審議会、行ってきました。そこで言葉と

して、住む場所がない、若い人が入ってくる家がないということは、非常に問題視する御意見も出ておりました。

そういった意味では、耕作放棄地だったり、休耕田だったりというのが、用途をころころ変えるということでもなくとも、農地は農地としての新しいスマート農業を引き込むとかいう方法もありますし、もちろん今までの政策が間違っていたとは思っていないのですね。それは、やはり乱開発を抑制してきて、農業を守ってきたというところでは、今まではよかったのですが、当時の農家の方は、まだ元気で、2世代目がまだ子供で、自分たちがいつまでも農業を続けられるという概念のもとに農地を守ってこられた方もいらっしゃるのですが、今、高齢化してしまって、2世代目の人がサラリーマンになって一緒に住んでいないとかいうときに、これから耕していけないとかいう方、いろいろな事情が時代とともに変わってきているということも含んで、これが生きてくるといいなということで、よろしくお願いいたします。

○北原会長

ありがとうございます。宿題が次々出ます。

ほかにいかがでしょうか。●●委員。

○委員

先ほどからも若い世代が定住したいまちというふうに、総合計画で第1番に来ているのですが、やはりこの出来上がったときに、このページを開けたときに、若い世代が白井に住もう、住みたいというふうに、具体的に分かりやすい表現を並べていただくと、若い世代が白井にも行ってみようという気持ちになると思うのですね。そういうことを普段からも提案させてはいただいているのですけれども、若い世代がやはり来ていただかないと、農業もそうですけれども、企業誘致も、産業誘致も、つながっていくと思いますので。

先ほど●●委員から、成熟したというのがありましたけれども、その成熟というところから言いますと、いわゆるインフラの老朽化、そういうところが一番最初にイメージが出てくるのですけれども、そういうふうにマイナス的な発言になってしまうと、よくないのかなと思って、この成熟という言葉に、こだわったのかなというふうにも捉えたのですけれども。そういうふうに分かりやすい表現でつくっていただくとありがたいと思います。

○北原会長

ありがとうございます。

事務局、よろしくお願いいたしますね。●●委員。

○委員

皆さんの意見も、そのとおりだと思うのですが、一番の課題は、若い人はどういうところに住むのか。若い人の要求つかんでいないと、幾ら施策並べても、全部空想になってしまうと。それはある種、はっきりしている傾向ある。若い人が住んでいる都市と、若い人が住んでほしいと言いながら、教育支援とかいろいろとやっても、若い人が住まないという圧倒的な都市との違いは、ある種、明確になっているのだろうと。それが白井市で可能かどうかということ、ちゃんと精査しないで、単に言葉を遊んでも、僕は、都市マスタープランですから、都市計画課さん、やることが分からなくなっちゃうという気がしているので、企業誘致といっても、今の企業誘致で、本当に若い人、住むか。そんなもの分かっていますよね。失業しないような企業なので。そういう意味では、産業についても、ちゃんと考えないといけないということで、言葉遊びというのは、僕あまり好きじゃないので、都市マスなので、そこは可能かどうか、よく吟味しながら、言葉遊びにならないようにやらないといけないのじゃないのかなというふうに都市計画課さん、思っております。

以上、ちょっと助け船を出しました。

○北原会長

辛口のコメントが出ましたが。若い人が、どういうまちに住んでいるかというのは、ある程度、実例があって分かるけれども、そのコピーでいけるかというのと、またそうは簡単に物事がいかないということで、これはそれぞれの委員の皆さんのクリエイティビティみたいなものが必要になってくるのでしょうね。今後、よろしくお願いします。

ほかにいかがでしょうか。

いいですか。

たくさん宿題も出ましたので、十分に咀嚼して、全部、100%の回答は出ないと思います。それでいいと思いますので、白井としてできるのは何かというのをはっきりしていただければと思います。

続いて、議案の審議は終わりましたので、次第の4、その他に移ります。

委員の皆様から、何か情報提供がありましたら、お願いします。

よろしいですか。

それでは、事務局のほうから、その他、何かありますか。

○事務局

本日いろいろ宿題を頂いたところなのですが、これをちょっと整理して、次回、再度素案をお示ししたいと思います。割と早めに、また日程調整はさせていただきたいとは考えています。

あと、もう一点、先ほど説明で漏れたのですが、いろいろと●●委員からも調整区域の都市的なといったところもあって。実際、市街化調整区域で開発を、地区計画が一つの手法であって、その運用基準、それぞれ累計で何パターンかあるのですが、そこも都市マスの改定と併せて、その運用基準も一部改定することになると思うので、来年度は、それもどこかでお示しをすることになると思いますので、それも、先ほど申し忘れましたが、予告をさせていただければと思います。

事務局からの報告は以上です。

○北原会長

どうもありがとうございます。提案制度というのは、いい制度なのだけれども、でも、白井市がこうなりたいというのとリンクしていないような気がするので、そこら辺は、はっきり方針を、方向性を打ち出せるといいですよ。

それでは、これで令和6年度第3回白井市都市計画審議会を閉会します。

次回、5月となっているので、あっという間ですので、一番大変な事務局ですね。よろしくお願いします。これでお返しします。皆さん、どうも熱心に御議論いただきまして、ありがとうございます。