

令和 7 年度第 2 回白井市都市計画審議会
議事概要

開催日時 令和 7 年 8 月 2 7 日（水）午後 2 時から午後 3 時 5 0 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、廣田委員、清水委員、福岡委員、伊藤委員、広沢委員、
平田委員、石田委員、久保田委員、大出委員
欠席者 田島委員、中村委員、大槻委員、松浦委員
事務局 鈴木都市建設部長
都市計画課 武藤課長、中原係長、石澤主査補、大山主任主事
傍聴者 4 名

1 開 会

2 市長挨拶（部長代読）

○事務局

皆さん、こんにちは。都市建設部長の鈴木でございます。白井市都市計画審議会の開催に当たり、一言御挨拶を申し上げます。

都市計画審議会委員の皆様におかれましては、公私とも大変お忙しい中、審議会に御出席いただき、誠にありがとうございます。

また、日頃より、本市の都市計画行政をはじめ、市政に対しまして御理解と御協力を賜り、この場をお借りしまして厚く御礼申し上げます。

さて、本日は、今年度第 2 回の審議会ですが、審議事項 1 件、報告事項 1 件となります。審議事項は、白井市都市マスタープラン（案）についての意見聴取です。本市の最上位計画である白井市第 6 次総合計画策定に併せ、改訂予定である白井市都市マスタープランにおいて、今後パブリックコメントを予定していることから、このことについて事前に意見を伺うものです。

報告事項は、印西都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更等についての報告です。

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、活発な御議論と屈託のない御意見を賜りますようお願い申し上げます。簡単ではございますが挨拶とさせていただきます。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

・ 資料確認

3 議 事

報告第 1 号 印西都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更等について（報告）

○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。

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。いつまでも暑さが収まりませんが、暑い中、お集まりいただきありがとうございます。

議事に移りますが、まず事務局から説明事項があるということですので、お願いします。

○事務局

本日の議事につきましては、お配りさせていただきました次第に示したとおり、議案1件、報告事項1件でございますが、計画の体系において、白井市都市マスタープランの上位計画に関する内容である報告事項から説明をお願いします。

○北原会長

それでは、報告第1号、印西都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更等について（報告）、これについて、事務局から説明をお願いします。

○事務局

それでは、報告第1号について、現在、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更手続を進めていますので、事前報告として、委員の方々に状況を御説明させていただきます。

初めに、右上に資料2－1と記載した資料の1ページを御覧ください。

現在、おおむね5年ごとに行われている都市計画基礎調査などに基づき、千葉県全域の市町村を対象とした都市計画の定期見直しが県内一斉で行われています。今回は、約10年ぶりに都市計画の定期見直しが行われています。

都市計画の定期見直しに関して、令和6年3月に千葉県が都市計画の見直し基本方針を策定していますが、こちらは方針の概要版を示しています。前回の約10年前と大きく異なるのが、見直しの内容という見出しがついた水色の枠内の各項目のうち、赤枠で囲んだ広域都市計画マスタープランというマスタープランの策定を行っている点となります。こちらを含めて、本日は御説明させていただきます。

それでは、資料の2ページを御覧ください。

ここで位置付けについて御説明させていただきます。広域都市計画マスタープランは、先ほど触れた都市計画見直しの基本方針に基づき、千葉県が策定しますが、これまでの都市計画区域ごとのマスタープランではなく、広域的な視点に立ち、圏域ごとに複数の都市計画区域で一体のマスタープランを策定し、都市づくりの方向性を示すものです。それに対して、下の市町村都市計画マスタープランは、広域都市計画マスタープランに即し、市町村が創意工夫のもとに定める都市計画の基本方針であるという違いがあります。

次に、資料の3ページを御覧ください。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の概要について、詳しく御説明させていただきます。

なお、名称について、ここからは、通称の都市計画区域マスタープランとさせていただきます。

都市計画区域マスタープランとは、都道府県などが策定する法定の計画で、おおむね20年後の都市の姿を展望しつつ、10年後を目標年次として定め、都市計画区域ごとに都市計画の目標や主要な都市計画の決定方法の方針などを示すものです。

「都市計画区域」とは「一体の都市として総合的に整備し、開発しおよび保全する必要がある区域」とされていますが、本市は、印西市とともに印西都市計画区域に指定されております。

それでは次に、資料の4ページを御覧ください。

こちらは、千葉県の都市計画の見直しの基本方針の本編の抜粋版となります。

図3として赤枠で囲んでいるのが、千葉県内の各都市計画区域を図示したものです。県内では、市町村単位で都市計画区域の指定がされているところもありますが、先ほど触れたとおり、本市は、印西市とともに印西都市計画区域に指定されております。

次に、資料の5ページを御覧ください。

広域都市計画マスタープランとは、千葉県全域を六つの広域都市圏に分け、広域都市圏ごとに広域的な観点から定める都市計画のマスタープランです。都市計画区域だけでなく、政令で指定する50万人以上の市である指定都市や、都市計画区域外のまちづくりとも連携するものとされています。

次に、資料の6ページを御覧ください。

図5が広域都市圏図となります。広域都市圏の設定は、自然状況や鉄道、道路などの交通施設、生活圏や経済圏、そして土地利用の状況や見通しなどを勘案し、千葉県の総合計画を踏まえて6圏域を設定していて、本市は、成田市や佐倉市などとともに印旛広域都市圏に指定されています。

次に、資料の7ページを御覧ください。

こちらは広域都市計画マスタープランの構成及び内容を示しています。構成としましては、広域都市圏で共通して定める事項、通称広域パートを定めた上で、都市計画区域ごとに定める事項、通称区域パートを定める2層構造としています。こちらについては、また後の資料で詳しく御説明させていただきます。

なお、線引き都市計画区域という用語がありますが、市街化区域と調整区域の区分を定める区域区分を行っている都市計画区域のことを指しています。本市は、こちらの線引き都市計画区域に属しています。

次に、資料の8ページを御覧ください。

こちらは現時点の広域都市計画マスタープランの各広域都市圏の概要となります。本市が含まれている印旛広域都市圏では、成田空港や北千葉道路沿線を活かす内容とすることとしています。

次に、9ページを御覧ください。

広域都市計画マスタープランの構成及び内容について、改めて御説明させていただきます。

先ほど構成について、広域パートと区域パートの2層構造と御説明させていただきましたが、広域パートは千葉県が、区域パートは市町村がそれぞれ原案を作成します。資料で

は、現時点の印旛広域都市圏の広域都市計画マスタープランの目次を示していますが、広域パートでは、広域都市圏としての都市計画の目標や区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針や主要な都市計画の決定の方針を示すことになります。

次に、資料の10ページを御覧ください。

広域パートについては、現在、千葉県が内容を調整しているため、本文について本日示すことはできませんが、現時点で印旛広域都市圏の主な都市計画の目標と方向性として、大きく分けて（１）から（４）までの４点の事項が示されています。

１点目として（１）がありますが、こちらについては、成田空港周辺地域だけでなく、空港周辺地域からの波及効果を生かして、インターチェンジ周辺などに新たな産業集積を促進することを位置づける予定となります。

２点目として（２）がありますが、こちらについて、成田空港の拡張事業などによる雇用増の受け皿として、必要な居住の場を図るとともに、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺は、地域拠点として都市機能の集積を図ることを位置づける予定です。３点目として（３）がありますが、こちらについて、新技術への対応により都市の魅力向上を図るとともに、北千葉道路の整備など、安定した人・モノの流れを確保するために道路ネットワークの形成を図ることを位置づける予定です。

最後に、４点目として（４）がありますが、こちらについて、成田空港の拡張事業に伴うインバウンド需要を取り込み、成田山新勝寺などの観光資源を生かしたまちづくりを進めることを位置づける予定です。

次に、資料の同じページの下半分に記載した印西都市計画区域の「区域パート」について御説明させていただきます。区域パートでは、印西都市計画区域としての都市計画の目標及び主要な都市計画の決定の方針を示すことになります。

続いて、資料の11ページを御覧ください。

先ほども御説明させていただきましたが、今回は約10年ぶりの見直しになります。こちらの資料に沿って、主な変更点に関して御説明させていただきます。

なお、本日、別の資料で資料２－２と右上に記載した資料をお配りしています。こちらは調整中ではありますが、現時点の区域パートの新旧対照表及び方針付図をまとめたものです。今後、変更になる部分もありますが、新旧対照表について、下線を引いた箇所が現在予定している変更箇所となりますので、資料２－２についても適宜参照いただければと思います。

それでは、資料２－１に戻っていただいて、まず主な変更箇所の１点目として、将来フレームの変更があります。フレームとは、人口や産業の規模など、市計画を定める上での基本的な大枠となる数値目標を言います。数値自体は千葉県が調整中ですが、広域パートに将来フレームを反映する予定です。

次に、主な変更箇所の２点目として、区域パートに位置づける将来都市像に関する記載の変更があります。今年度中に策定予定の次期白井市総合計画で掲げる将来像の「世代を超えた笑顔と豊かさを未来へつなぐまち」の記載に変更し、総合計画と整合を図ることとしています。

続いて、資料の12ページを御覧ください。

主な変更箇所の３点目として、区域パートに位置づける地域ごとの市街地像のうち、千

葉ニュータウン地域（白井市）の記載の変更があります。当該地域は、千葉ニュータウン事業で整備された白井市内の地域を示していますが、白井市総合計画及び白井市都市マスタープランで位置づけた白井駅、白井市役所周辺の地域を示す中心都市拠点及び西白井駅周辺の地域を示す生活拠点の記載を加えております。

次に、主な変更箇所の４点目として、区域パートに位置づける都市づくりの基本方針の記載の変更があります。①から④までの四つの方針がありますが、各見出しについては、千葉県が策定したマニュアルに沿って変更しています。

また、②の社会インフラなどを活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針を御覧ください。こちらは、成田空港の機能強化を見据えた記載を加えるとともに、白井市都市マスタープランや白井市市街化調整区域の地区計画の運用基準と整合を図るため、一番下の段落に、北千葉道路のインターチェンジ周辺や主要幹線道路沿道に多様な機能の産業集積を図る記載を加えています。

続いて、13ページ及び14ページを御覧ください。

主な変更箇所の５点目として、区域パートに位置づける土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針の市街化調整区域の土地利用の方針の記載の変更があります。こちらも白井市都市マスタープランなどに基づき、調整区域について、インターチェンジ周辺や幹線道路沿道などのポテンシャルの高い地域や、既存工業団地に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図るという記載を加えています。

次に、主な変更箇所の６点目として、都市施設の整備に関する主要な都市計画の設定の方針について、令和３年１月に都市計画決定した北千葉道路に関する記載を追加したことがあります。

以上が主な変更箇所となります。

なお、別の資料２－２の22ページに印西都市計画区域の方針付図の変更案を添付しています。A３の資料になります。

次の23ページに変更の方針付図を添付していますが、今回変更しようとしているものについては、仮称小室インターチェンジ及び仮称白井インターチェンジ、広域幹線道路である北千葉道路にインターチェンジを位置づけることとしています。

では資料２－１に戻っていただいて、最後に今後の流れについて御説明させていただきます。資料の15ページを御覧ください。

本日審議会で報告を行った後、パブリックコメントなどを経て原案の確定をし、案の縦覧などの都市計画決定手続きを行い、千葉県の都市計画審議会で最終審議を行う前に、こちらの市の都市計画審議会で意見を伺う予定となっています。その後、都市計画決定の告示となりますが、決定の告示の時期は、令和８年以降を予定しています。

以上で報告第１号の説明を終わりにします。

○北原会長

どうもありがとうございました。

それでは、報告事項ではありますが、御質問、御意見がありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員

県が定める計画なので、答えづらいと思いますが、計画策定過程の中で、こんな意見があったかどうかだけ、お伺いします。ニュータウンがあるところでは、どこでもニュータウンのオールドタウン化というのが問題になって、とりわけ近辺では、多摩ニュータウンは相当大的な問題があって、東京都もいろいろ対策を講じてきていると、十分それで動いているとは思いませんけれども。私も、そのニュータウンの一部のところにちょっと関わっております。

この区域マスからは、そういう危機感というか、緊張関係が出ていないような気がするのですが、そういう議論が、この計画策定過程にあったのかどうか。あるいは県のスタンスとして、まだ千葉ニュータウンでは、そういうことは起きないと考えておられるかなどについて、県の都市計画課ではないので、言いづらいと思いますが、何かお考えがあれば。というのは、市のマスタープランにも関係するところなので、お伺いしたいと。

なお、いわゆるオールドタウン化というのは、施設の老朽化、人の高齢化、人と物がだんだん高齢化していくということに伴って、いろいろな問題が起きるということでありまして、これは起き始めた後から対策を取るのは実は大変なことで、起きそうだという前からある程度の準備を進めておく必要があるということが重要だと私は考えておりますが、何か市として、感想、御意見などがあれば、繰り返し、言いづらいと思いますが、お聞かせ願えればと思っております。

○北原会長

もし、つかんでいる情報があれば、お願いします。

○委員

もっと言います。12ページ、千葉ニュータウンのところで、スポンジ化対策というのは出ていると。スポンジ化対策というのは、市街地がすかすかになっていくという感じですが、未利用地や既存ストックの有効活用、未利用地の利用という点では、未利用地がそんなに出てくるかどうかということについては、あまり僕は分からない。調整区域で出たのだったら、これは当たり前なので、出ているのではなくて、そもそも未利用地が多いと。農業の問題なので。

既存ストックの有効活用は、公園とか道路とか、そういうことを言っているのではないかなと、もちろん公共施設、あるいは公的施設も言っているのだと思いますが、その程度にとどまっているのではないかと。それは、ある種、国も言っていて、当たりの話なのではないかなと思って。あとは、駅周辺、医療・福祉の集積化、あるいは白井駅周辺、西白井駅含めたところの商業集積等を語っていますよね。これで大丈夫だというふうな認識なんですかね。

ただ、それ以上に、多摩ニュータウンなんて、こういう問題を越えたオールドタウン化が進んでいて、多摩ニュータウンでさえも進んでいるというところですが。準備できなければ、パスでもいいですよ。

○事務局

今回の区域マスタープランについては、印西市さんとお互い協議をしながら進めたと。その中で、どうしてもこの中だと、あまり具体的に突っ込んで協議の中でというのがあると。

ただ、一方で、市内の今おっしゃったようなオールドタウン、ニュータウンの二つの老いだとか、そういったところは、総合計画策定に当たっても、やはり意見というのは出ているので、そこは総合計画でも、うちとしては総合計画、また、都市マスのほうで、もう少し具体的に考えていきたいと。

○委員

都市マスのほうで、この意見は言います。

○北原会長

どうもありがとうございます。他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

県がやっていることなので、何となく打っても響かないところが若干ありますが、また何かありましたらということで、これで報告第1号については、終わりたいと思います。

議案第1号、白井市都市マスタープラン（案）について（意見聴取）

○北原会長

次に、議案第1号、白井市都市マスタープラン（案）について（意見聴取）、事務局から説明をお願いします。

○事務局

都市計画課計画整備係の●●と申します。説明させていただきます。

まず資料については、資料の1-1と1-2を使います。

資料の1-2について、先に御説明させていただきたいと思います。今回、都市マスタープランについて、これから御説明をいたしますけども、今後の予定としまして、本日まず説明をさせていただいて、皆様方から事前に意見を聴取したいと思います。

今日、説明が大分長くなるかと思いますが、細かい部分については、この場でいろいろまだ見切れない部分もあるかと思いますが、今日出る意見は今日でお伺いしまして、後ほど終わった後、しっかり読み込まれたときに、改めて何か言いたいということが出てきましたら、9月10日までに、審議会終了後の意見提出の期限を設けますので、今日発言できなかったこととか、終わってから気づいたことがあれば、ここまでに御意見頂ければ、その後の意見反映ということで、10月上旬をめどに、審議会での委員さんの意見を反映したものを作成する予定ですので、御協力のほうをお願いいたします。その後、10月中旬から下旬の2週間を使いまして、パブリックコメントを行います。その後、11月中にパブリックコメントの対応方針を検討しまして、11月中にはマスタープランの案を完成したいと考えております。その後、パブリックコメントの意見等も反映したものを、できれば12月中に、またこの審議会の中で諮問できればと考えております。

それでは、資料の1について御説明をさせていただきたいと思います。資料の1-1、5ページをお開きください。よろしいでしょうか。

まず、改定の趣旨について記載がありますので、こちら読み上げます。

本市では、平成28年3月に「白井市都市マスタープラン」を策定し、第5次総合計画で定めた市の将来像である「ときめきとみどりあふれる快活都市の実現」に向けて、20年後のまちづくりの方針を示しました。その後、国道464号北千葉道路の都市計画手続が大幅に進捗したことから、令和3年3月に本計画を一部改正しました。

本計画の改正後に、本市内の物流施設等が進出するなど、新たな土地利用の需要が高まっています。また、千葉ニュータウン事業による街開きから40年以上が経過する中で、少子高齢化や公共施設の老朽化などといった、本市におけるまちづくり上の課題はより顕著になっている状況です。

さらに、本市の最上位計画である「白井市第6次総合計画」の策定や、千葉県における都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を示す「都市計画区域マスタープラン」の見直しの内容を反映する必要が生じました。

そこで、まちづくり上の課題の変化や社会経済情勢等の変化を踏まえつつ、上位計画との整合を図るため、本計画の改定をすることといたしました。

今回のマスタープランの全体構成ということで、同じページの下に記載がございます。

1章から7章までの章立てとなっております。第1章、計画の概要、第2章、都市づくりの基本理念と将来像、第3章、都市づくりの前提とする都市の特性と課題、第4章、戦略プラン、第5章、分野別の基本方針、第6章、地区別の基本方針、第7章、都市づくりの推進方針となっております。

令和7年3月25日に、前回のこの都市計画審議会の中で、前段となる戦略プラン等、そちらまで1度御説明をして、御了解をいただいている状態となります。

また、その後ワークショップ等で出た意見等を今回の素案の中に肉づけとしまして、冊子の形にまとめてございます。この冊子にまとめた形でパブリックコメントを行うことを予定しておりますので、よろしくお願いします。

また今回この会議の中、若しくは終わった後、頂いた意見を可能な範囲で反映していきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

11ページを御覧ください。

前段部分は、一応前回お話をさせていただいているので、少し割愛をさせていただいております。第3章のところから少し説明をいたします。

都市づくりの前提とする特性と課題ということで、人口・生活、それから14ページのほうに行きますけれども、土地利用、産業、18ページに行きまして、公共施設等、20ページ、交通、移動、23ページ、減災、防災、防犯の五つの視点で各種データを整理しております。各項目の最後に、13ページ御覧いただくと、青い枠で囲われた部分がありますけれども、こちらのように入項目の課題を整理しています。

続いて、第4章、戦略プランについて、25ページになります。

本計画では、白井市が置かれている現状状況や市民アンケート結果、ワークショップなどの市民参画、社会潮流などを踏まえて、都市づくりにおける施策を立案するに当たって、大きな方向性として、六つの戦略プランを設定しております。

なお、現行の都市マスタープランでは、戦略は三つだったのですが、今回のマスタープランから戦略を三つ増やして六つの戦略としております。戦略プランの内容は、以前の都市計画審議会ですら既に御審議いただいている内容なので、詳細の説明は割愛させていただきます。

続きまして、34ページをお開きください。

分野別の基本方針となります。分野別の基本方針の土地利用の方針についてですが、まず土地利用の方針について説明となります。土地利用の方針は、将来都市構造、こちら10ページに図があるのですが、10ページの図や現行の土地利用の考え方などを踏まえて設定をしています。

また、社会潮流や広域的なまちづくりの動向に対応し、計画や制度の範囲内で柔軟な土地利用を検討し、地域の発展に向けた事業の展開を目指すものとしています。

土地利用の方針は、市街地ゾーン（居住系中心）、34ページですね、市街地の居住系中心については、居住機能や生活支援機能等の都市機能が、周辺のみどりと共生する市街地環境の形成に向けた土地利用を図ることとしています。項目として三つありまして、低層住宅地区、2、中高層住宅地区、3、一般住宅地区の三つに分類をしております。

続いて、35ページの市街地ゾーン（産業系中心）。こちらについては、商業や工業等の産業系の都市機能が、周辺のみどりと共生する市街地環境の形成に向けた土地利用を図ることとしています。（1）商業業務地区（西白井駅周辺を除く）、（2）工業・物流地区の二つに分類しています。

なお、西白井駅周辺は、中心都市拠点生活拠点で位置づけています。

また、現行都市マスで位置づけされている行政・福祉・医療地区も、今回の案では、中心都市拠点、生活拠点で位置づけています。

また、現行都市マスで中心都市拠点検討地区にされていた白井市南側のエリアについては、事業が具体化されたため、商業業務地区として位置づけています。

なお、今説明しました土地利用の方針図については、37ページでございます。

続きまして、36ページを御覧ください。

地域の魅力活用エリアとしまして、身近なみどりに囲まれたゆとりを感じる白井らしい暮らしの場と梨園などの豊かな農地が共存、調和した、自然と人の活動の親密なつながりを感じることができる土地利用を図るほか、主要産業である農業の生産基盤を支える土地利用を図ることとしています。さらに、周辺環境に配慮しつつ、社会潮流や広域的なまちづくりの動向に対応し、地域の特性や魅力を活かした新たな土地利用の可能性についても検討しています。

現行都市マスでは、緑住ゾーンと緑農ゾーンの大きく二つに分かれていた分類ですが、先ほど示しました10ページの将来都市構造のそれぞれのゾーンが、地域の魅力活用エリアとして一体となったため、一つのエリアとして整理をしています。また、36ページに示すとおり、六つの地区に分類をしております。

現行都市マスタープランでは、公益的施設誘導地区とされていたエリアについて、37ページの図をちょっと見ていただければいいんですけども、国道16号沿いは、商業物流地区として位置づけました。

また、国道464号沿道や千葉ニュータウン、北環状線沿道の一部も追加をしています。

さらに、上長殿地区では、産業融合検討地区として、新たにピンク色の斜線で位置づけをしております。

続いて、37ページの上の部分からですが、中心都市拠点・生活拠点は、今回の案で新たに設けた分類となります。既に都市機能が集積している白井駅周辺及び白井駅周辺、白井市役所周辺について、さらなる機能集積や高度化、利便性向上につながる土地利用を進め、拠点の形成を図ることとしています。

(1) にぎわい交流検討地区（白井駅周辺）となります。二つ目、商業業務地区、西白井駅周辺のことです。三つ目、行政・福祉・医療地区、白井市役所周辺の三つに分類をしております。

次に、都市施設の整備方針について説明をいたします。38ページを御覧ください。

一つ目は、道路交通施設です。道路ネットワークの強化、自転車走行空間の整備、駅前広場の改良、公共交通の利便性向上、新たなモビリティ導入など、多様な移動手段に対応した交通体系について示しています。今回の案では、高齢者や障害者、子供など全ての人が安心して移動できる環境づくりを重視し、コミュニティバスや自転車の活用、新モビリティの導入など、多様な交通手段の共存と連携を強化しています。

40ページをお開きください。

二つ目は、公園と緑地です。都市公園や都市緑地等の緑地の公園や緑地の整備について示しています。今回の案では、団地内の緑地や店舗・住宅のオープンスペースなども対象に含め、都市全体で緑の拡充と市民参加型の管理体制を導入しています。

また、公園や緑地の維持、管理、活用に当たっては、市民や事業者、行政と協働し、持続可能なマネジメントに向けた取組を進めることとしています。

42ページをお開きください。

三つ目は、河川・上下水道等となります。河川、水路、下水道、上水道について、治水機能の強化、親水空間の創設、公共下水道の整備・改修、雨水排水施設の負荷軽減、上水道の安定供給と、危機管理対策などについて示しています。今回の案では、グリーンインフラの考え方を取り入れ、環境負荷の軽減や災害対応力の強化を図るとともに、親水性のある水辺空間の整備を推進していくことを示しています。

44ページをお開きください。

その他都市施設についてです。ごみ処理施設やその他公益施設について、市民が健康に、安心して、安全に生活できる都市環境を目指すとともに、持続的な都市づくりに向けて、社会情勢や人口動態、ライフスタイルの変化に応じた都市施設の整備、再編を検討するとともに、ライフサイクルコストを考慮した計画的な維持管理（長寿命化）や更新を行うこととしています。

続きまして、都市環境形成の方針について説明いたします。45ページをお開きください。

拠点環境及び住環境、緑の環境、歴史・文化環境、防災環境についての方針を示しております。

一つ目は、拠点環境です。千葉ニュータウンの街開きから40年以上経過し、設備の老朽化も進む白井駅や西白井駅周辺について、機能や空間の再編、再整備について検討することを示しています。

また、みどりを効果的に配置するとともに、市の顔として景観形成に努め、魅力的な都市環境の形成を図ることとしています。

二つ目は、住環境です。千葉ニュータウン事業により整備された住宅や施設といったストックの有効活用を図るとともに、計画的な修繕、更新を行うことで、みどりが身近にあり、生活の快適さを感じることができる白井らしい住みやすい住環境の整備を推進することとしています。

また、世代間や地域間の交流を促し、豊かなコミュニティの形成を図ることとしています。

46ページをお開きください。

三つ目は、みどりの環境です。谷津をはじめとした白井市の特徴ある自然環境の保全、活用を進めていくこととしています。

また、市街地においても、多様な主体が一体となって公園や街路樹、公共施設、民有地のみどりの充実化に取り組み、うるおいのある都市環境の景観形成を図ります。農地や田畑についても、みどりの資源の一つとして位置づけ、健全な環境の保全、活用に取り組みます。

また、白井市環境基本計画と連携し、低炭素社会、循環型社会の形成を目指して、地球環境生物多様性などに配慮した都市づくりを進めることとしています。

四つ目については、歴史・文化環境です。市内に点在する歴史・文化的な地域資源について、地域と一体となって保全・活用を進めていきます。

また、歴史・文化的な地域資源への理解を深めるとともに、白井らしさや地域らしさを表す景観の創出に取り組み、歴史・文化環境の充実を図ります。

続いて47ページ、防災環境になります。近年、激甚化する風水害や将来的な発生が予想される大規模な地震などを想定し、白井市地域防災計画と連携した災害に強い安全な都市づくりを推進していきます。減災や自助・共助・公助の連携といった視点で各種対策を行うこととしています。

続きまして、48ページを御覧ください。

連携・協働による都市づくりの方針となります。現在策定中の第6次総合計画でも、連携や協働が強調されているほか、戦略6でも、多様な主体の連携・協働による都市づくりを位置づけているため、今回の案で新たに分野別の取組として整理をしています。1、住みやすさ、2、みどり、3、拠点と交流、4、産業、5、防災・減災、6、仕組みづくりの六つの視点で、特に連携・協働を進める上での方針を示しています。

続いて、50ページをお開きください。

第6章の地区別の基本方針となります。地区の部分は、概ね小学校区を基本とし、地域の同一性を考慮して、現行都市マスと同様に6地区に分類をしています。以降は、各地区の特性を整理した福祉施設や都市環境の方針を示しています。

52ページを御覧ください。

まず第1地区になります。これからがワークショップでいろいろ受けた意見を落とし込んでいる部分になります。第1地区は、市の中心部に位置しまして、国道16号と木下街道が交わる交通の要所であるとともに、神崎川と二重川が流れる自然環境にも恵まれた土地となっています。市役所周辺には公共施設が集まり、シビックゾーンが形成されていま

す。また、梨畑などの農地も広がり、都市と農業が隣り合う地域です。

54ページをお開きください。

重点方針は、一番上に記載がありますけれども、都市拠点と農業が隣り合い調和する地区としています。現行都市マスタープランでは、市役所周辺の都市機能集約が中心でしたが、今回の案では、みどりの環境をはじめ、梨畑などの農業環境との調和を強調しています。

また、白井駅から市役所までの歩行環境の魅力向上や地域公共交通の検討など、市民の移動利便性の向上を追加しました。

また、神崎川、二重川の親水環境整備や産業融合地区の形成など、水辺と産業の活用を新たな視点と盛り込みました。

次に、第2地区です。56ページをお開きください。

市域の北部に位置しまして、起伏のある地形が特徴です。白井工業団地が中心にあり、周辺には水田や集落が広がっています。歴史的資源も多く、自然と文化が共存する地域です。

58ページをお開きください。

重点方針は、工業と農業が共存・共栄する地区としています。現行都市マスでは、白井工業団地を中心とした産業基盤の整備が主軸であり、周辺の農地や自然環境については、保全対象として記載されていました。今回の案では、さらに工業団地へのアクセス性を高める公共交通の検討を加え、産業と生活の利便性を両立する都市構造を構築しています。また、谷津や雑木林など、自然資源を活用した交流空間の整備を新たに盛り込み、環境との共生を強調しています。加えて、旧平塚分校の活用による地域交流の促進や、工業団地の機能更新による地域活性化も新たに位置づけ、産業と歴史資源の融合を図っています。

続きまして、第3地区です。60ページをお開きください。

市の南西部に位置し、既成市街地と農地が混在する地域です。神崎川の上流には親水空間があり、環境学習の場として活用されています。富士公園などの防災拠点も整備をされています。

62ページをお開きください。

重点方針は、地域の活気でまちづくりを進める地区としています。現行都市マスでは、既成市街地の整備や住環境の改善が中心でした。今回の案では、住民主体のまちづくりを推進する方針を明確にし、地域コミュニティの強化を強調しています。雑木林や親水空間を生かした交流の場づくりを通じて、自然と共生する地域コミュニティの形成を進めています。

また、富士公園を防災拠点として活用し、防災力、災害対応力の強化を図ることとしています。

さらに、道路や公共交通の整備、安全な歩行者ネットワークの形成、雑木林などを生かした交流空間の整備を掲げています。

続きまして、64ページをお開きください。

第4地区になります。西白井駅を中心とした利便性の高い地域で、千葉ニュータウンの住宅地が広がっています。駅周辺には商業施設が立地し、緑道や公園も整備されています。

66ページをお開きください。

重点方針は、西白井駅を核とした利便性の高い生活環境を生かした地区としています。現行都市マスタープランでは、千葉ニュータウン地域の住宅地整備や生活利便施設の配置が中心でした。今回の案では、西白井駅周辺の再整備・再開発を新たに位置づけ、駅を中心とした都市機能の再編と高度化を進めていくことを示しています

また、インターチェンジ整備を見据えた公共ネットワークの形成により、広域交通との連携強化を図ります。

さらに、緑道や桜並木の保全・活用、けやき台調整池の利活用促進など、景観と親水環境の質向上を重視とした施策を導入していきます。

続いて、第5地区です。68ページをお開きください。

市域の南西部に位置し、白井駅を中心に商業・サービス機能が集積しています。千葉ニュータウン地域の住宅地が広がる一方で、南部には果樹園などが見られ、都市と農の要素が混在しています。公共施設としては、白井駅、白井高校、複数の小・中学校・公園などが立地し、交通の要所でもあります。

70ページをお開きください。

重点方針は、白井駅を核とした賑わいのある中枢地区としています。現行都市マスでは、白井駅周辺の都市機能集約と千葉ニュータウンの住宅地整備が中心でした。今回の案では、白井駅を中心とした中枢地区として位置づけ、駅前の再整備・再開発を明確に打ち出しました。インターチェンジ整備を見据えた交通ネットワークの形成や、緑道・桜並木の活用による歩行者空間の充実を図っていきます。

また、団地の再整備支援や子育て施設の充実など、生活環境の再生にも重点を置いています。

続いて、第6地区です。72ページをお開きください。

市域の東部に位置し、台地と低地が混在する地形が特徴です。桜台地区には集合住宅や商業施設が立地し、印西市と連携した市街地を形成しています。神崎川沿いには水田が広がり、谷田地区には湧水や樹林地、豊かな自然環境が残されています。

74ページをお開きください。

重点方針は、豊かな自然に囲まれた住環境と産業の融合する地区としています。現行都市マスタープランでは、千葉ニュータウンの一部としての住宅整備が中心でした。今回の案では、台地と低地の地形を生かし、湧水や樹林地などの自然資源を交流空間として活用する方針を新たに示しました。

また、桜台地区の商業機能や居住環境の維持・再生を進めるとともに、神崎川沿いの親水環境整備や、野馬土手などの歴史資源の保全も盛り込んでいます。

続きまして、最後に都市づくりの推進方針について説明をいたします。76ページをお開きください。

都市づくりの推進方針を大きく、7.1、都市づくりに関連する制度等の活用、78ページになりますけれども、7.2、その他の関連法・計画との連携。79ページになりますが、7.3、都市づくりの推進体制の充実の3点で構成しています。

まず、76ページの7.1、都市づくりに関連する制度の活用については、(1) 地区計画整備の活用や、(2) 用途地域の見直しの検討をはじめとした都市計画法に関わる制度のほか、(6) 総合的設計制度の活用や、(7) 白井市まちづくり条例の活用の推進について

も示しております。今後の都市づくりに当たっては、こうした手法を複合的に用いることを検討していきます。

次に、78ページの7.2、その他の関連法・計画との連携では、地域未来投資促進法など各種開発手法の活用を検討し、関係機関や事業者、地域住民等と協議・調整を行い、一体となって取組を進めていくことを示しています。

最後に79ページですが、7.3、都市づくりの推進体制の充実では、関連する市の計画の他、（１）地区まちづくり協議会の活動に対する支援と（２）庁内の各部署との横断的な情報共有について示しております。

以上で説明のほうを終わりといたします。

○北原会長

どうもありがとうございます。委員の皆さんから、御質問、御意見がございましたらお願いします。

●●委員、お願いします。

○委員

後で自分の意見を言いたいと思いますが、先に質問を。都計審として苦勞した部分ですが、36ページ、土地利用。非常に苦勞した言い方しているというのは、よく理解できません。市として考えている定義を教えてくださいののですが、公益的施設とは何のことを言っているのか。商業・物流地区、これ、また非常に難しい。ある商業施設と話したときに、うちは物流施設だと言われて、そう言えなくもないよねという話をしたことがあるのですが、どこまで許容するかは、非常にこれは難しい話で、ここでももめた話だろうと思うのですが。市としてどんなことを。苦しいですね。都市計画、建築基準法で定めている基準上、非常に曖昧な用途、何言っているか分かりますよね。ここをどうするかは、マスタープランに基づいて、非常に定義が曖昧な施設については、いい、悪いと考えるといけない。

そうすると、マスタープランの土地利用方針がとても重要になるという意味でいけば、マスタープランで、率直に言って、いい加減なことを書くわけにいかんということ言えば、公益的とは何なのか、あるいは商業流通とは、どの辺を言うのかというのは、一応ストライクゾーンだけではなくてもいいけど、こんなものを言うのだというくらいは決めておかないと、後の解釈の問題でトラブル可能性があるのではないかと思うのですが、いかがでしょうか。

○北原会長

事務局、お願いします。

○事務局

今回、公益的施設というと、商業・物流地区ですが、この発端というと、都市計画審議会、以前、地区計画で物流施設を目的としたところが、公益的施設誘導地区で、そこで何なのだろうというところが発端になったというのが一つです。公益的施設誘導、公益的施設とは何だろうといったところで、その当時お話ししたのは、すごく幅広かったので物

流施設も入っていたといったところもある。一旦ここで一つの目安として整理をさせていただくと、公益的施設、役所とか公共施設とは別に、広く皆さんが使うようなもの。物流施設だと、どちらかというところ、広く市民等が使うものではないものという、本当に大きくくりで言うと、そういったところなのかなと。

商業・物流地区で、若干そういう定義にすると、多分、公益的施設と、商業は多分かぶるところはあると思います。なので、商業・物流地区、例えば皆さんが使う商業施設、日用品の購入ができる大規模小売店舗だとか、あとは商業・物流地区で、商業の中では幅ちょっと広く、そっちも、それはそれでちょっととらせていただいて、にぎわいのできるテーマパークというところ、大き過ぎになると思うんですが、そういった集客施設、そういったところを商業には含んでいきたい。公益的施設も広く皆さんが使うという点では集客施設も、そっちも入れて組み込んでいくのかなというふうに今、考えています。

○委員

分かりました。マスタープランのまさに運用に当たり、その辺をきちっと文書にしておかないと、後々の担当者の解釈がどんどん変わっていく可能性があるんで、そこはよろしく、マスタープランでこの書き方が悪いと言っているわけではなくて、今後運用に当たっての解釈のトラブルがないように、あるいは人によって違ったことを言わないように、よろしくお願いします。

もう1点よろしいですか。76ページ、ここの文章を教えてください。大変重要なことを書いていただきました。76ページの点線の枠の少し上の部分です。「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」は、上位計画の改定等に併せて必要に応じて見直しを行いながら」と書いてありまして、上位計画とは都市マスのことですよね。違うんですか。今回の都市マスの改定に併せて、今後、必要な見直しを行いながらという意味で理解していいのでしょうか。

○事務局

おっしゃるとおりです。今回、土地利用方針も、新たに地区等も加えたので、それに併せて。あとは、これまでの課題等も踏まえて、運用基準を一度見直して、今後、都市計画審議会でもお示しをしたいというふうに考えています。

○委員

あと、1点お願いがあって。前から、僕は調整区域の富士地区に関与しているところがあって、それは御存じだろうと思いますが。富士地区の書き方について、生活道路をどうするのだ、あるいは下水どうするのだという話が前々からあって。住環境の改善とかが一括して書かれてしまうと明確にならないので、ここは今から可能であれば。整備とは書けないのですが、整備と書いてしまうと、市がやることになってしまうので。生活道路体系の誘導と書くか。市が一部整備するつもりはあるのだよね、計画路線になっているので。そういう意味では、整備誘導みたいな書き方をして、生活道路が重要なのだと。生活道路ができていないと下水も入れられませんか。という意味で、ちょっと書き加えていただければ、今後も、ここの地区はいっぱい出てくる可能性があるんで、そのときにこのマス

タープランが非常に役に立つのではないかなと。この程度であれば、1週間あれば書き換えられると思うんで、ちょっと御検討いただければと思います。

あとの1点は、議論がある程度進んだ段階で、意見をお話しさせていただければありがたいです。

○北原会長

事務局、よろしくお願いします。他にいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員

第6次総合計画と整合性を保ったものとして、同じ方向を向いていることは、説明を伺ってよく分かりました。ただし、前を向いて理想を抱えている感じはすごくするのですが、実際の問題点をどれほど把握しているのかが、言葉で書き切れないところもあると思うのですけれども。例えば、以前の都市マスタープランですと、37ページの上下水道というところを見ますと、全市給水を図るため、水源の確保、排水施設整備の継続的な推進と具体案が載っていたのです。でも、こちらの新しい案になりますと、42ページ一番下に上水道とはあるのですけれども、全市給水に向けた取組としか書いてないので、すごくぼやけた感じがするのです。以前から一般質問でも、時々、構想道路はどうなっているのですか、というのはよく伺っていましたが、こちらの具体性も今回ぼやけている印象です。

都市マスタープランに載っていないものを新たに次の10年の期間にやっていくことはできないから、いつかやるということで、載ってはいるのです。けれども、一番シビアなところでいくと、財源の確保ができないと実行できませんみたいな要因としては聞いているのですけれども、都市がすごく大きく変わっていくというときに、さっきもおっしゃっていましたが、こういう具体的なものが全体的にどんどんぼやかされていってしまうというのでは困ると思っているので、その辺の考え方だけ確認させてください。

○北原会長

お願いします。

○事務局

ありがとうございます。例えば上水道の話であると、前回の都市マスタープランの37ページと、今回の素案の42ページということで。都市マスタープランは、大きく、20年先を見据えた方針ということなので、大きな方向性、具体的なものはあまり書いていないと。その中で、全市給水というのは、今後も市としては進めていくということで、方向性としては残していると。排水施設整備は、排水場ができたというところもあるので、今回、記載から落としたというところがあります。あくまで方針なので、ある程度、細かくというよりは、概念的なところがある。

ただ、この書き方で、実際まだ不足があるとか、そういった意見等を今、頂きましたし、あとは、今後その他ほかの内容でも、これだと分からないだとか、そういった意見は頂ければ、それで記載方法も検討させていただきたいと考えています。

○北原会長

よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員

今、ざっと説明を聞いたのですが、15ページの事業候補地（誘致エリア）という図があるのですけれども、このJ地区が、後ろのほうで見ると74ページに当たるのですか。地区の計画を見ると、ここには何も書かれていないのに、15ページでは誘致地区としてエリアが決められているのですけれども。この地区については、市が県から移譲した土地がかなりあって、ここは環境保全をするためにというふうに、散々市のほうは回答を出してきていたと思うのですけれども、それが今度は企業誘致の方向に転換したと理解しているのですか、これは。

○北原会長

お願いします。

○事務局

まず、15ページの事業候補地については、市では企業誘致部門が企業誘致基本方針というものを定めておりまして、その中で市のポテンシャルのあるエリアということで候補地ということで示しているものになります。これが全部候補なので、全て全部そこを事業地に必ずするといったものではないということが、まず一つあります。その中で、各地区どういったことができるかという、もちろんそれぞれ地権者がいるので、箇所、箇所地権者が集まって検討しているエリアも中にはあるという状況です。

J地区については、今のところ、まだ、あくまで候補地といったところではあるのですが、市の先ほど75ページにはないといったところがあります。まだ具体的にここについては、開発するよということでもなく、基本的にはおっしゃるとおり、今、県からもらった土地、自然もみどりも多いエリア、一方で、いろいろと地権者のお話だとかも、いろいろなお話も聞いていますので、企業誘致部門は、地権者の方とも必要に応じてお話をしていると。今のところ、ここを開発すると決定しているわけでもなく、土地の利用を今後考えていくエリアといったところで、あくまでここは候補地で開発をやるというエリアではないといったところです。

○北原会長

お願いします。

○委員

でも、この図で、そこを地区だよということにしてあるのであれば、後ろのほうの地区の中でも、それなりのことは、ある程度地区として描いていますので、地区計画が地区の説明の中にも、それらしいことがあってもいいのではないかという意見です。

○事務局

ありがとうございます。このエリアとしては、一つは、幹線道路沿道に挟まれた沿道でもありますので、土地の利用方針としては、土地の使い方として、沿道をきっかけとした土地の利用を許容できるというか、そういった土地の利用も可能とするということで、37ページ、土地利用方針図において、464の沿道ですとか、商業物流地区ということで、新たに464の沿道は、今回、地区を加えたところになります。37ページのちょうど真ん中のオレンジの円のところから右側、東側に464の沿道沿い、北環の沿道沿いに商業物流地区ということで、今回いろいろ新たに検討地区ということで入れたところです。

○北原会長

●●委員。

○委員

ですから、74ページとかにも、その部分は明記されたほうがいいのではないかという意見です。

○事務局

75ページの図のところだと、北千葉道路沿道の土地利用推進ということで書いてると。記載については、御意見を本日、頂きましたので、検討させていただければと思います。

○北原会長

同じマスタープランの中で、ページによってニュアンスが変わってくるというのはあまり。ある程度仕方ないことだとは思いますが、よろしくお願いします。他に。

●●委員。

○委員

今のところなのですけれども、やはりページによって書き方が違うというのがあるのですけれども、これを見た方が、これはそういうふうに市で進めていくのだと誤解されるのが一番怖いので、その書き方として、今、事業候補地というのと、括弧して誘致エリアということで、この書き方が同じものとして書かれているのですけれども、ここを用語を明確に、検討エリアと誘致エリアというように分けて記載したほうがいいのではないかと思います。

具体的には、検討エリアというのは、広域計画とか、環境とか農地保全についての整合確認が、まだこれから必要ですよという前提のものを検討エリアとして、それをクリアした段階で誘致エリアとして、実際に積極的に企業を探していきますというような、段階に分けて明記をしたほうがいいのではないかなと思いました。

以上です。

○北原会長
事務局。

○事務局

ありがとうございます。実際に記載方法についてですが、今、実は総合計画の基本計画についても、パブリックコメントを行っています。その中で、今回の15ページにあるような事業候補地も、基本計画には同じような形で載っているという状況で、そこは全て事業候補地として。その記載は同じような書き方にしているところがあるので、その総合計画との関連性も踏まえて、今の御意見を一度どうするかを内部で検討させていただければと思います。

○北原会長
●●委員。

○委員

市による企業誘致基本計画というのは、任意計画ですよ。法定計画ではないですよ。都市マスは法定計画なのです。ここの決定的な違いがあるし、総合計画も、法定計画では今やなくなりましたよね。という意味で、都市マスに載せる、載せないというのは大変重要な。ここでオーソライズされてしまうということを多分言われているのだと思うので、そこは、もしもそういう議論があるのであれば、総合計画に載せるのは問題ないけれども、都市マスに載せるのは法定計画なので、注意したほうがいいのではないかなと私は、やや客観的に思います。考えたほうがいいのではないですか。

○事務局
御意見として、検討させていただきます。

○北原会長
例えば誘致エリアというと、かなり積極的な表現ですよ。誤解を招かないようにしたほうがいいと思います。
●●委員。

○委員

同じところですけども、これは総合計画のほうとの整合性という言葉で、言葉が同じように並んできているのかなということも考えます。総合計画の審議会の意見書にも書いたのですが、企業誘致というと、データセンターが来るのではないかと、工場が来るのではないかとという印象のほうが強くなっているのですけれども、白井市として実際考えているのは、農地の企業化ということも考えているので、あちらの意見書には、農・商・工における企業用地と入れてくださいとお願いしたのです。でなければ、隣に、ボンとデータセンター・工場などの大きな建物がドカンとできてしまうというだけのイメージになってしまいます。そういう意味合いだけではなくて、それは商業を活性化することだった

り、農業を活性化することだったり、あらゆる分野の産業振興だという意味で、総合計画の下、話し合っ、誤解を生じさせないような文言に整えていただけたらと思います。よろしくお願ひします。

○北原会長

よろしくお願ひします。

●●委員、すみません、お待たせしました。

○委員

基本的なことで恐縮なのですけれども、50ページの地区別基本方針というところがございまして、白井のことをあまり存じ上げないで申し訳ないですが、おおむね小学校区を基本にして、六つの地区に分けているということなのですが、その下のほうに行きますと、第5と第4が二つ、三つの小学校区が入っているということで、必ずしも小学校区と同一圏域になっていないということがありまして。それを基本に今回計画を立てている、これについて、他にコミュニティ単位ですとか、町会単位ですとか、そういう都市計画を進める上での単位というのが、ないのかどうか、お尋ねしたいと思います。

○北原会長

事務局、お願ひします。

○事務局

市内小学校区が九つある中で、地区としては、都市マス上、六つに分けているということになります。一つは、小学校区をおおむね基本ということがありますが、生活圏だとか、もともと白井駅もニュータウンとしてつくられた。西白井も、おおむねこの第4地区が市街化調整区域、また、区画整理もあるのですが、おおむねニュータウンとして計画されていた地区ということで、ブロックとしては、この小学校区が生活圏、過去の歴史から、都市計画上、一つのブロックとして今まで考えていたということになります。

○委員

よく他の自治体で見受けられるのは、幾つかの圏域にずれがあつて、そこで都市計画を行うときに、そのずれの部分がどうしても問題になっているということが散見されると感じていまして。今回の都市マスは、六つの地区で基本的に計画されているということを、その辺を生活圏というのはあるのでしょうかけれども、小学校区を前提にという書き方にちょっと違和感があつたものですから、その辺は整理されたほうがいいのではないかと感じました。

3時半から別会議が入っているものですから、他の意見を言わせていただきたいのですが、11ページの基本理念のところでは、基盤となるまちとくらしのところ、図が示されております。その安全なまち、健全なまち、便利なまちというものに対して、安全なくらし、健康なくらし、快適なくらしという、まちとくらしで基本理念を分けているところに、ちょっとこの分類が独立性がなくて、そして、便利なまちから快適なくらし

というところも、そのヒエラルキーにちょっと違和感を感じるものですから。皆さん、問題なければいいのですけれども、個人的には、ちょっとこの分類の仕方に違和感を感じるので、理念の部分は、大切に言葉を選ばれたほうがいいのではないかと感じました。

以上でございます。

○北原会長

どうもありがとうございます。2点、ある意味では、はっきりさせてよという御意見ですが、事務局、宿題にしますか。今、何かお答えがあれば、お願いします。

○事務局

小学校区のところについては、一度整理をさせていただきます。

もう1点、基本理念の安全なまちとか、健全なまち、便利なまち、それぞれに対応する、くらし、この記載については、総合計画の基本構想が掲げる基本理念になります。

それを都市づくりでも引き継いでいるというものになります。

この基本理念自体は、今年の6月の議会で、総合計画の基本構想ということで議決を頂いているものになりますので、基本理念は固まっている。御意見頂いたところですが、固まったことは前提として、進めさせていただければと考えております。

○委員

ありがとうございます。了解しました。

○北原会長

どうもありがとうございました。他にいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員

一つお伺いしたいのですけれども、37ページの5.1.4で、白井駅周辺をにぎわい交流検討地区とするとなっておりますけれども、あの地区は、風の強いときには非常に危険な場所となっております。結構自転車で転べたり、以前、NHKにも、そこで風で転べたというニュースが出ていたという話を聞いたことがあります。駅前に非常に高い建物が建っていて、エアーカーテンみたいになって非常に危険な地区になっているのですけれども、こういったことも考え合わせて、にぎわいと交流が形成される施設の立地誘導をするということなのですが、その非常に危険なところと、どういうふうに。

私は、あそこに地下道をつくったらどうかとか、いろいろなことを考えたのですけれども、なかなか簡単なことではないと思いますが。やはり自転車の通行も多い、また、駅へ行く人も多い。風が強い日は、非常に多いですので、このにぎわい交流検討地区として考えたときに、それとの関係をどういうふうに検討されているのかなとちょっとお聞きしたいと思いました。

○北原会長

お願いします。

○事務局

ありがとうございます。白井駅の南側のお話かと思いますが、白井駅の南側は御存じのとおり、ニュータウンのまち開きから大分過ぎたということで、建物も大分年期が過ぎているということもありまして。今、企業誘致の部門を中心に、西白井駅もそうなのですが、白井駅の南口のビジョンをつくるということで、まず、あそこには、どういった機能が必要なのかだとか、まず、そこから今プロジェクトチームを組んで、庁内でもんで、それを基に市場調査だとかを行って、これから建替えもいろいろそういったものを含めて、駅前をどうしていこうかというのを今、実際考えているところです。

今回、頂いた強風の話も、もし建物を建て替えたり、いろいろするに当たっては、そういった通行の安全性だとか、そういったところも関わってくると思いますので、実はそのプロジェクトチームには私も入っているので、今後考えていく際には、その観点を入れていきたいと考えています。

○委員

ただ、今おっしゃっている古い建物だと、確かに、私の住んでいるところは、入居は54年ですが、入居する前に既に建物は建っていたということで、もう築50年にはなるところですが、それは駅前から、ちょっと離れているのです。今、風で危険な状況を起こしているのは、非常に新しいマンションですので、それが簡単に建て替えたり、何か整備する対象にはならないように思いますので、簡単に言われたのですけれども、非常に新しい建物が原因となっていますので、本当にそこはよく検討して考えて、危険のないところにしていきたいなと思います。

○事務局

ありがとうございます。

○北原会長

宿題ということで、よろしくお願いします。他にいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員

42ページに当たるのですが、先ほど●●委員がおっしゃっていたように上下水の関係なのですけれども、今、日本全国、市町村から国交省のほうに、結果報告を上げていくと思うのですけれども、それをまとめた内容等も、この42ページとかに反映されてくるものなのではないでしょうか。

○事務局

調査した結果、課題等があれば、それを今後の20年先を見据えた方向性として記載することになっていくかと考えております。もちろん上下水道課の担当課等とも、これは話

した上で決めているので、現状の課題を踏まえたら、こういった方針だということになっています。もちろん、そういった今までのいろいろニュースになったところも踏まえてはいるところです。

○委員

分かりました。

○北原会長

はっきりしたことが分かったものについては、盛り込んでいくということによろしいわけですね。

●●委員、お願いします。

○委員

これは意見ですので、回答は必要ありません。

一般世帯総数の中の高齢者夫婦の割合。高齢者夫婦とは何かというと、取りあえず老人夫婦2人だけで住んでいる世帯です。

かつ、単身者世帯。これは、いわゆる独居、一人暮らしということです。これを合わせるとどうなるかという合計が書いてある資料が手元にありますが、一部の地区の共同住宅の割合が64%で、高齢者夫妻と単身者の高齢者で40%。オールドタウンというのは、まさにこういうことであります。

こういうことを確かに都市計画でどうするかというのは大変なことではあるのですが、こういうことを踏まえて総合計画を書かないと。

実は、この数字は5年前の数字なのです。ということは、5年後、さらに増えている。

今年は国調がありますので、さらにデータが出てくると思いますが、こういう方々が増えているということを想定して、地域でどういう問題が起きているから、どう解決しなきゃいけないのかということをマスタープランで書かなければいけないのですが、残念ながら45ページの住環境というところでは、さらっと書いておまして。前提の資料のところでも、少子高齢化とか。少子化と高齢化とは別の事象なのですが、少子高齢化、一括して国も書いてしまって、これは分けるべきだというふうに思うのですが。取りあえず、さらっと書いてあって、45ページにさらっと書いてある。

都市計画としては、深刻な問題だと理解はしているのだろうと思うのですが、市民の方と共有化するためには、どういうことなのだというのをきちっと僕は書かないといけないと思っているし、対策は大変なことで、議事録に残ってしまうので言いづらいのですが、白井市内では、いわゆる共同住宅の団地が、1団地認定という一体として認められて使っているのですが、1棟ごとに建て替えられないのです。しかも、地権者の了解もらわないと、下水配管全て変えられないという問題がありまして、これ、どうするかが全国的に大きな課題になっておりまして、これこそ都市計画の大きな問題であると。

見方によっては、地区計画の活用と下のほうで書いてあるから、協議会をつくって地区計画を使えばいいじゃないかと思うのですが、地区計画使って協議会をつくって、地権者の合意なんて取れるわけがないので。じゃあ、どうするかというのは分かっておられると

思うのですが、何がしか考えないといけない。それをさらりと、団地の更新・再生を見据えた調査、支援と書かれてしまっただけは、多分こういう専門的なことについて、分からない市民の方は、何のことやら分からないと思うと思うので、今後、大変なことになるということは、市は御存じだろうと思うので、まさに早めに調査するとともに、どうしたらいいかということ独自に、繰り返しますが、ニュータウンのオールドニュータウン化に伴う課題のようなことを調査し、市民にきちんと分かりやすく発表し、課題は一体何だというのを書いて、かつ、一戸建ての高齢化が激しいので、戸建ての居住者も共同住宅の居住者も、一番大きなのが実は公営住宅なのですが、公営住宅を管理されている方も一緒になって、管理をどうするかというのは考えなければいけないという意識をつくっていかないと、今から5年後、改定の際に大変な事態になっていると思います。5年後、あたふたするのは遅いので、今のうちから対策を。せっかくここまで数行書いていただいたので、数行を深掘りして御検討をお願いしたいと思います。

○北原会長

回答は要らないということで、宿題ですが。●●委員の発言の中に、かなり答えが見えている感じがありますね。

さっきもお話がありましたけれども、前回に比べて、記述が簡潔になり過ぎているという御指摘がありました。箇条書きだけではなく、もう少し具体的に、市民に伝わるように書いたほうがいいかなと思います。よろしくお願いします。

●●委員。

○委員

今、●●委員がおっしゃったことにかぶせますが、今、申し上げましたように、私どもは54年入居の分譲住宅です。白井市は、公営の住宅というのは非常に少ないと思います。ほぼ公団で建てた分譲が、ほぼですけれども。

実は今、そういった分譲の団地が、他の自治会、白井市以外の不動産屋さんがもう扱わないということになっていて、白井市内の不動産屋さんは、売買をやってくれますが、近隣、柏だの船橋だのいろいろなところの不動産屋さんへ行くと、もう扱いませんという扱いがあるということです。

私どもの住む住宅は、高齢者世帯が60%を超えました。そうした中で、どんどん亡くなっていかれて、身内がない、あるいは身内があっても遠くにいらっしゃるという方が、住宅の処分もできないということになってきますので。御存じであればいいのですが、そういう現状で、今の古い分譲の団地には、なかなかこれから簡単に売ればいいのか、引っ越して売ればいいのか、施設に入って売ればいいのかということも不可能になります。これは本当にできることを抜本的にやっていただかないと、福祉・医療、全てに関連をしてくると思います。

本当は、これ、どうしようもないことじゃないかと思って、私のほうではなかなか、これ読んでいて、発言ができないでおりましたが、今、●●委員の発言を聞きまして、勇気が出まして。本当にこれ見ると、ため息が出るほど、本当にこうなるのかしらという。実際は見えていて、未来に対する希望よりも、ちょっと虚無感にとらわれたというのが本当で

すけれども、少しでもこの計画に合った内容で進めていけることを心から願っています。

○委員

一言いいですか。全国的に見れば、この課題は大きな課題で、みんな分かっています、国も対策に乗り始めています。

一番大きな問題は、住宅、箱はあるけれども誰も住まない、所有者が放棄してしまっているということで国は法律をつくっています。

ただ、法律は、なかなか国会で何を議論しているか分からないので、まさにマスタープランや市が、分かりやすくこういうことを啓蒙的にもやらないといけない。

残念ながら、白井市の空き家担当課は、マンション、共同住宅の空き家は調べていません。実は空き家の最大の問題は、共同住宅なのですからということを再三申し上げているのですが、それは調べないということになっているのでしょうか。そういう意味で、マスタープランでここはちゃんと扱っていかないといけないのだろーと思います。都市計画の扱う範囲が広がって申し訳ないですが、少しそういうところに注意して、これから都市計画をお願いしたいと思います。

○北原会長

ありがとうございます。かなり難しい宿題がたくさん出たと思います。事務局、大変だと思いますが、よろしくお願いします。

●●委員。

○委員

今のおっしゃっているところも含めてですけれども、これから先もうまくなりますみたいな感じのイメージでは、問題点が全然リアリティーとして感じられない。

例えば、お住まいの問題にしても、白井市は持ち家率が90%ぐらいあります。要するに賃貸がなくて分譲ばかりのところで、例えば団地の5階でエレベーターがない方が高齢化されたときには、どうするんだみたいなお話で、それはすごく生活に根差した問題があるのに、こういうプランには、いいところばかりが出てきているような感じです。これから先も、こんなものが開発されて、白井市が良くなりますよという目標としては、すごく大事なのですけれども、いろいろな分野において、問題点を一番よく感じていらっしゃると思いますので、その問題点を市民に分かっていただくことがすごく重要だと思うのです。データセンターの問題では、いろいろな御意見が市民から出ましたが、その中には「都市マスタープランが変わったなんて、俺聞いていないぞ」という意見が結構出たじゃないですか。

都市マスタープランが変わったということは、何か時代が動いているということです。自分たちもその渦の中の一員なのだとということにご理解をいただいて、危機感まである必要はないですけれども、変化が起こらないと白井市の先がないということは、ご承知おき願いたいところです。ずっと以前に、都市も年を取るのだということを申し上げたことがありますけれども、出来たての白井市ではない。今から再開発して、再整備して、長寿命化していかなければいけない段階に入った白井市だということを、全体にもう少し明確

にしながら、どこかに打ち出されていてもいいのかということを考えました。

○北原会長

どうもありがとうございます。宿題プラスということで。他にいかがでしょうか。

●●委員。

○委員

分かっているのかもしれませんが、分野別の基本方針を踏まえて、地区の重点方針ということで記載をされているのかと思います。

ただ、重点方針を見ると、タイトルとして、例えば58ページにありますように、6.2.2で、工業と農業が共存・共栄する地区というタイトルがあるのですが、具体的にどういったことを踏まえて、そういった方針にするか、下に整備方針ということで、施設とか環境ということで書いてありますけれども、総括して、どういった地区を目指しているかというのが、これを見ただけだと分かりづらいので、補足説明とか、そういったところを考えていただいたほうがいいと思います。

62ページを見てみると、住民の活気でまちづくりを進める地区ということで、これはどういったことなのか。一般の方は全然知らなければ、これは何を言っているか理解できないので、その辺を踏まえて、具体的にどういったところを求めていくというか、考えているのか、そういったところを工夫して記載していただければ、分かりやすくなるのかなということで、見ておりました。その辺、地区が住まわれている方は自分のところなので、ある程度そういったところは気になるだろうと思いますので、その辺御配慮いただければいいと思います。

○北原会長

事務局、よろしいでしょうか。

●●委員。

○委員

非常に細かなことを言うのですけれども、この資料を全て読みまして、表現がごくおかしいところがほとんどなく、非常に文章的には、かなりうまくできていると思うのですけれども。

29ページ、4.3.3で、戦略3のところの下から2行目、「また、小さくても様々な交流が生まれる場を市域内に散りばめ」という表現がありますが、「市域内」もちよっとあれですし、「散りばめ」というのは、本来の言葉の意味からは、少し外れているかなと。散りばめとは、小さいものですよね。あと、天空の星が散りばめと、それも視覚的には小さなものですよね。本当は大きくても、見ている視覚は小さいもので。例えば、ここは「市内各所に設置をして」という書き方に変えていただけたほうが。これ、何回読んでも気持ち悪いなと思いましたので、そのように変えていただければいいかと思いました。

○北原会長

どうもありがとうございます。他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

冒頭、今後の進め方のところであったと思いますが、9月10日までに、お気づきの点等ありましたら、事務局のほうへお寄せください。それをまたまとめて事務局のほうで整理し、できるだけ御要望に。どこまでできるかというのは、事務局には大変なことだと思いますが、できるだけと簡単に言ってしまいます。対応していただければと思います。

それでは、今回は意見聴取ということで、本議案については、引き続き都市計画審議会でご報告いただいくということになっていると思いますので、事務局におかれましては、よろしくお願いいたします。

これで議案第1号については、終わりたいと思います。よろしいですね。

4 その他

○北原会長

それでは、続きまして、次第の4、その他に移ります。

委員の皆様から、何か情報提供等ございましたら、お願いします。いいですか。

それでは、事務局のほうから何かありますか。

○事務局

次回の審議会の開催時期については、現時点では未定なのですが、開催時期が固まり次第、改めてお知らせさせていただきたいと思います。

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。資料1－2だと、次は年内にやるということですね。

○事務局

できれば年内にやりたいと考えております。

○北原会長

今日かなり難しい宿題がたくさん出たので、もしかすると年が明けるかもしれませんが、まずは9月10日までに御意見を頂いて、それを事務局のほうで咀嚼して、その後にパブコメ等もあります。その後、組み込んでまとめていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、これで令和7年度第2回白井市都市計画審議会を閉会します。熱心に御審議をいただきまして、ありがとうございました。