

令和7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12月23日（火）午後2時から午後3時40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、田島委員、中村委員、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、大槻委員  
欠席者 清水委員、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、高堀主事補  
関係者 中央復建コンサルタンツ株式会社 1名  
傍聴者 2名

## 1 開 会

## 2 部長挨拶

### ○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、公私ともに大変お忙しい中、当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3回目の審議会ですが、審議事項3件、報告事項1件となります。審議事項は、生産緑地に関する付議及び白井市都市マスタープランに関する付議の諮問並びに市街化調整区域における運用基準に関する付議の意見聴取の3件となります。

この中で、白井市都市マスタープランについては、本市の最上位計画である白井市第6次総合計画策定に伴い、今年度に改定予定であり、今回の諮問にて完成前最後の位置づけとなりますが、御意見を伺うものです。市街化調整区域の運用基準については、今後パブリック・コメントを予定していることから、事前に意見を伺うものです。

報告事項につきましては、白井市都市マスタープランのパブリック・コメント手続の結果についてです。

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、活発な御意見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を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

### 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）

### ○会長

皆さん、こんにちは。年末の大変お忙しい時期、時間をやりくりしてお集まりいただきまして、ありがとうございます。これから議事進行役を務めさせていただきます。

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

## ○事務局

本日の議事については、お配りさせていただきました次第に示したとおり、議案3件、報告事項1件ございますが、議案第2号と報告第1号が関連しますので、議案第1号の付議の後に報告第1号、その次に関連して議案第2号の諮問、その後、議案第3号の意見聴取の順番で進めさせていただきたいと思います。よろしくお願いたします。

## ○会長

それでは、そのような形で進めたいと思います。

まず、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御説明いたします。

当該案件は付議案件です。初めに、今回の変更内容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。

今回の変更は、名称に番号のない旧法生産緑地地区3地区と、21番、30番の改正生産緑地地区2地区の合計5地区で、面積が約3.68haの減となります。後の資料で詳細を御説明いたしますが、各生産緑地地区の変更点を読み上げます。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0.82haの減、西白井南第二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0.19haの減、錯誤によるものが約0.46haの減、白井北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0.98haの減、21号富士第三生産緑地地区においては、一部廃止によるものが約0.43haの減、錯誤によるものが約0.02haの増、30号名内第四生産緑地地区においては、一部廃止によるものが約0.82ha減となり、合計約3.68haの減となります。

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。全体の内訳として、廃止になる地区はございませんので、変更後も38地区となります。一部廃止、錯誤に伴う変更で、面積は約27.49haとなります。

次に、議案書の4ページを御覧ください。こちらが変更理由書になります。上から2段落6行目までは、白井市の生産緑地の概要を記載しています。3段落7行目以降で、旧生産緑地法地区3地区、改正生産緑地法2地区、それぞれの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。その他、錯誤による増減があります。

次に、議案書の5ページ、A3資料を御覧ください。こちらが変更計画の総括図です。市内全ての生産緑地地区が明示されており、次の6ページから12ページまでは、変更地区の位置図として、5ページの総括数で示されている黒枠について、それぞれ拡大した図

面になります。6ページ以降、それぞれの図面において、赤色で囲われている区域が生産緑地地区の既決定区域で、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となります。議案書の13ページを御覧ください。13ページから44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、2の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。こちらは、昭和61年の指定後10年が経過している対象地の一部において、買取り申し出があり、中段にあるとおり、約0.82ha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。

次の14ページから21ページは、区域図及び現地写真となります。

次に、22ページを御覧ください。旧法生産緑地地区の西白井南第二第一種生産緑地地区です。こちらにつきましても、昭和61年の指定後10年が経過している対象地の一部において、買取り申し出があり、中段にあるとおり、約0.19ha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。このほか、約0.46haを減じる錯誤があります。23ページから26ページは、こちらの区域図及び現地写真となります。

次に、27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年が経過している対象地の一部において、買取り申し出があり、上段のとおり、約0.98ha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。このほか合筆による面積の減少があります。28ページから35ページは、区域図及び現地写真となります。

次に、36ページを御覧ください。こちらは、改正法生産緑地地区の21号富士第三生産緑地地区です。こちらは、主たる従事者の故障による買取り申し出があり、上段にあるとおり、約0.43ha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。このほか0.02ha増の錯誤があります。37ページから40ページは、区域図及び現地写真となります。

次に、41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。こちらにも、主たる従事者の故障による買取り申し出があり、上段にあるとおり、約0.82ha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。42ページから44ページは、区域図及び現地写真となります。

最後に、45ページを御覧ください。45ページから47ページは、白井市の生産緑地地区の一覧表です。図右側の備考欄に変更履歴を記載しており、今回の変更点については、赤字で表記させていただいております。

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11月20日から令和7年12月4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の説明となります。

御審議のほど、よろしく願いいたします。

## ○会長

どうもありがとうございます。議案第1号について、事務局から説明していただきました

た。審議に入ります。御意見、御質問ございましたら挙手をお願いします。

●●委員、お願いします。

#### ○委員

1点確認したいのですが、この錯誤の0.46という結構大きな数字なので、この錯誤というのは、何で生じたのでしょうか。

#### ○会長

事務局、お願いします。

#### ○事務局

西白井南第二第一種生産緑地地区のことについてですが、昭和61年に当初決定されたのが、約1.9haから一部廃止する面積を引いていく形で今まで算定してきたものですが、地番ごとに積み上げて精査したところ、記載されている9,952㎡となったため、この差の4,648㎡を錯誤として扱うよう、県と調整したものです。

#### ○事務局

補足をさせていただきます。昨年も、市役所の南側のところでも、大きな錯誤で減少したものが一つありました。実際、いずれも昭和61年に指定しているのですが、恐らくその当時は、厳密には推測になるのですが、航空写真ベースですが、そういったものをベースで指定をしたと。実際、今回手続をするに当たって、登記情報で実際、筆単位で実際の面積を調べたところ、違いが生じたということで、その分、減少分を錯誤として今回扱っているものになります。

#### ○委員

了解です。

#### ○会長

よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。ありがとうございます。

それでは、採決をいたします。議案第1号について、賛成とする方は挙手をお願いします。全員賛成ということで、生産緑地地区の変更について可決しました。ありがとうございます。

### **報告第1号 白井市都市マスタープランのパブリック・コメント手続の結果について (報告)**

#### ○会長

それでは続きまして、報告第1号、白井市都市マスタープランのパブリック・コメント手続の結果について、事務局から説明をお願いします。

## ○事務局

それでは、説明いたします。先ほど冒頭申し上げたとおり、報告のほうが関連してきますので、先に報告第1号を説明させていただきます。当案件は報告案件となります。

初めに、今回のパブリック・コメントの概要について説明をいたします。資料につきましては、送付しました資料の報告第1号を1枚めくっていただきまして、右上に報告第1号、資料1と書かれたパブリック・コメント募集結果を御覧ください。

今回のパブリック・コメントは、8月27日に開催しました都市計画審議会でのいただいた意見及びその後に委員の皆様から御提出のあった意見を反映した白井市都市マスタープラン（素案）にて実施を行いました。

募集期間については、10月17日金曜日から10月30日木曜日までの14日間、意見の件数につきましては、26人から合計56件いただきました。意見の取扱いについては、素案を修正するものが13件、既に素案に盛り込んでいるものが2件、素案に反映できないが今後の参考とするものが18件、素案には反映できないが意見として伺ったものが23件でした。いただいた意見とその意見に対する市の考えについては、2ページ以降に全て記載しております。また、この資料については、既に市のパブリック・コメントのホームページに掲載されております。

主な意見としましては、谷田・清戸地区の環境保全を望むものが多く、修正箇所13件のうち12件が環境に関する事で、説明内容を修正または加えるなど対応いたしました。ただし、12件中6件は、同じ内容のため、実質的な環境に関する修正は6件でした。もう1件は、道路網に関する事で、その差し替えをいたしました。

未記載の2件につきましては、都市マスの変更した点の理由、市街化調整区域の開発に対する説明などが必要との御意見を頂きましたが、都市マスタープランにて改定の趣旨や土地利用方針など説明書きがあることから、未記載とさせていただきます。参考18件、その他23件につきましては、都市マスタープランの手の進め方に関することや、他の個別計画で対応すべきもの、環境保全に関する要望、他市との連携など、多岐にわたって意見を頂きました。詳細につきましては、資料で御確認いただければと思います。

なお、当該ページの番号については、パブリック・コメント時の素案のページのため、今回お配りしました案のページとは異なりますので、御了承ください。以上で報告第1号、白井市都市マスタープランのパブリック・コメント手続の結果について（報告）の説明となります。なお、修正した内容については、議案第2号において御確認いただければと思います。以上になります。よろしく願いいたします。

## ○会長

どうもありがとうございます。事務局からパブリック・コメントの結果について御説明をいただきましたが、報告事項ではありますけれども、もしも御意見がございましたらお願いします。●●委員。

## ○委員

直接、都市マスタープランに関係することではないですけれども、今の御説明では、環境に関する問題が、谷田・清戸、あの辺においては多かったということで、これは補足的

に伺うのですけれども、そういう意見というのは、環境課のほうと共有していただいているのでしょうか。

### ○事務局

現時点では、まだ共有していないのですが、本日している諮問のほうでおおむね、まず環境課のほうに、回答をつくる際に一度、回答内容を確認いただいているのですけれども、また今日の諮問が終わりましたら、正式にこういった形で都市マスタープラン、製本していきますということで、また改めて報告することになろうかと思えます。以上です。

### ○委員

ありがとうございました。

### ○会長

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。それでは、報告第1号については、これでやりたいと思います。どうもありがとうございました。

## 議案第2号 白井市都市マスタープラン（案）について（諮問）

### ○会長

次は、議案の審議に再度入ります。第2号議案、白井市都市マスタープラン（案）について（諮問）ということで、事務局から説明をお願いします。

### ○事務局

それでは、議案第2号、都市マスタープラン（案）について（諮問）について御説明いたします。当該案件は諮問案件となります。

本日、製本イメージとして、青い表紙付きの案を配付いたしました。本日の説明については、事前に送付しております資料のほうを使用いたしますので、よろしく願いいたします。なお、中表紙等入っている関係で、ページ数が若干変わってきますので、事前にお配りしたほうでよろしく願いいたします。なお、掲載する写真の選択や図の見た目等については、今後さらに製本する際に精査していきますので御了承ください。

初めに、都市マスタープラン策定のスケジュールについて確認をいたしますので、議案第2号の資料1を御覧ください。よろしいでしょうか。都市マスタープランの策定については、表の左から右への時系列となっております。令和5年度の1月に都市マスタープランを改定する旨、報告をさせていただき、その後、住民意識調査やアンケート、タウンミーティングや地区別ワークショップなどを行い、その間、都市計画審議会に調査結果や進捗状況などを報告し、令和6年3月25日の都市計画審議会では、六つの戦略プラン、将来都市構想図、土地利用方針の案について御説明いたしました。

令和7年度に入りまして、市の行政経営戦略会議で改定の方向性について決定し、庁内での3回の意見照会や2回の都市計画審議会での骨子案及び素案を提示し、委員の皆様から意見を頂き、10月にパブリック・コメントを実施して本日に至っております。そして、これから今後のスケジュールの確認になりますが、表の中、赤枠で囲っております今回、

第3回目の都市計画審議会が今回の会議となっております。

本日、議案として上げさせていただいている白井市都市マスタープラン（案）について、説明をお聞きいただいた上で御審議いただき、答申をお出しいただければと考えております。おおむね妥当の答申が頂ければ、その後、市の総合計画等作成会議のほうに報告をいたしまして、市長決裁を経て、都市マスタープランの完成となります。

完成となりましたら、製本をして、またホームページや広報等で周知することとなります。なお、皆様方の任期が1月28日までとなっておりますので、それ以降の審議については、次期の委員での検討となりますことを申し添えます。

次に、右上に資料2と書かれた資料等、都市マスタープラン素案については、8月27日の第2回会議にて一通り御説明をしておりますので、今回は、前回の素案から今回の案に至るまでの変更点について中心に御説明をいたしますが、今回の都市マスタープランの主な変更点について、改めて御説明いたします。都市マスタープランは、市の行政運営における最上位計画である白井市総合計画に即するものとして、都市マスタープランの将来像は、総合計画の将来像を踏襲しています。また、白井市総合計画の基本構想及び基本計画については、白井市議会の議決を得るものとしておりますが、いずれも本年の議会で議決を経て決定しております。

今回の総合計画では、市の今後10年間の重要なテーマの一つとして、企業の誘致、雇用の創出を掲げ、新しい産業が栄えるまちを目指すまちの一つとしていますが、総合計画前期基本計画におきまして、市街化区域では企業が立地を希望する空き用地が不足しているため、現状では、新たな企業誘致を実現するためには、地権者と連携した新たな土地利用によるまちづくりが必要としており、市街化調整区域においても事業候補地が示されています。今回の都市マスタープランでは、この総合計画の考え方に基づく都市づくりの基本方針を定めています。

一方、白井らしさの一つである緑についても、総合計画において、人の営みを持続させながら、白井市の豊かな緑を継承していく方法を模索していくことが重要であることとしており、魅力的な住環境の充実や人と緑の調和の視点を都市マスタープランに盛り込んでいるところです。それでは、具体的な変更点について御説明いたします。

まず1ページですが、こちらは7月2日時点で行った委員の皆様への意見照会の内容であり、結果については、8月27日の審議会で提示済みですので、説明は割愛させていただきます。2ページから5ページまでが、8月27日の審議会で出た意見と審議会後に出された意見の対応方針の表となっております。対応方針の最後に括弧書きでページ数を振っておりますが、これは今回、事前送付しております議案書の都市マスタープラン（案）のページとなっておりますので、どのように修正されているかの確認に御活用ください。幾つか意見と対応方針を紹介いたします。

表の1番と2番ですが、基本理念の階層への違和感や将来都市像の新たなキャッチコピーの設定など、いただいた意見については、今回の都市マスタープランでは、上位計画である第6次総合計画を継承することとなっているため、修正や新たな設定はしないということになります。3番目ですけれども、事業候補地に関して、誘致エリアという表現がかなり企業誘致に積極的と捉えられる可能性があり、誤解を招くとの御意見に対しまして、単に事業候補地とし、誘致エリアという文言は削除いたしました。こういった形で意見を

反映したもの、しなかったものがありますので、個々の対応については、資料を御覧いただければと思います。続きまして、6ページを御覧ください。

こちらはパブリック・コメントの意見と対応方針になります。報告第1号で説明したとおり、環境に関する修正が主なものです。複数いただいたキーワードとしては、3番目にありますように、ネイチャーポジティブ、生物多様性、グリーンインフラ、ミティゲーションヒエラルキーが挙げられます。キーワードの簡単な解説については、当該ページの簡単な解説と、当該ページの修正については、個々で御参照いただければと思いますので、よろしく願いいたします。それから7ページになりますが、こちらについては、本日差し替え資料の1枚ものとなります。右上に当日差し替え資料、議案第2号、資料2となっているものです。こちらを御覧ください。

まず1番目ですけれども、今まで素案であったものを今回のタイミングで都市マスターの案と変更させていただきました。2番目から4番目ですが、こちらについては、議案書の23ページから29ページの図を事前更新したり、新たに追加したものとなります。表の5番目ですけれども、35ページから47ページの第4章の戦略プランに、それぞれSDGsに関する記載を追加しております。それから6番目、こちら、すいません、資料のミスで6番が二つありますけれども、上の6番については、42ページに市街化区域内の農地の保全に関する記載を追加しております。それから下の6番については、47ページの図の中の公共空間がマークのみで、どこの移施設を指しているか分からなかったため、図中に施設名を記載しました。それから7番目、土地利用方針の区域の修正と判例を並び替え、整理をいたしました。それから8番目、57ページの道路ネットワークの整備方針の図と表に⑥としまして、現況に合わせて一般県道白井流山線を追加いたしました。それから9番目、59ページの公園、緑地の整備方針の図を差し替えいたしました。10番目、第6章の各地区の図を54ページの土地利用方針の修正に合わせて、それぞれの地区の地図のほうも修正しております。それから11番目、37ページの戦略1の図において、住居系の市街化区域を若い世代にとって暮らしやすい住環境整備の区域としていますが、富士地区の市街化区域が漏れていたため、修正をしております。12番目、45ページの戦略5の図において、白井市役所の南側の緊急輸送路道路の色塗りの修正を行いました。13番目以降は、本日該当ページで追加した、配付した箇所となります。当日配付資料のほうと見比べていただければと思います。43ページの戦略4の図において、既存商工業の活性化の説明において階層の整理を行い、商業と記載のあったところを白井駅、西白井駅に修正をしました。14番目として、54ページの土地利用方針において商業業務の地区を示しているところですが、50ページの市街地ゾーン、商業地区の文中の中に明記したものです。それから15番目ですけれども、55ページから56ページにかけて、緑道については、自転車の通行する道路を指していることから、既存でありました歩行者専用道路という記載を定めさせていただきました。16番目としまして、55ページから60ページにかけて要請と要望の文言を整理し、併せて、道路ネットワークにおいて広域幹線道路の整備促進の要望を明記したほか、河川、水路の内容の重複を整理いたしました。そのほか国道464号と千葉北道路の混在の整理など、文言の整備を行っている箇所がございます。

続きまして、資料の3をお出しください。こちらの資料は、今回の改定と現行の都市マスタープランの主に図表の比較資料となっております。左側が今回の改定版、右側が現

行版となっております。

1 ページが都市マスタープランの位置づけ及び役割を改めて整理したものとなっております。2 ページから 5 ページ、こちらが基本理念、将来像、将来人口、将来都市構造図となっております。こちらは都市マスタープラン独自のものではなく、市の最上位計画である総合計画から継承しているものであり、総合計画と都市マスタープランの整合性を担保するものとなっております。6 ページが、参考資料として掲載する白井市企業誘致基本方針となります。全部で 17 の事業候補地が示されています。財政状況の厳しい白井市においては、市街化調整区域に活路を見出し、企業誘致を進めていく戦略であるため、今回の改定の土地利方針にも大きく影響しているものとなります。

7 ページを御覧ください。こちらは戦略プランの比較で、現行では戦略プランが三つでしたが、今回は六つとなりました。おおむね現行の継承となる戦略プラン 1 から 3 に加え、新たに戦略 4、産業を支える都市づくり、戦略 5、災害に強い都市づくり、戦略 6、多様な主体の連携、協働による都市づくりを追加しております。8 ページから 13 ページは、現行の都市マスタープランの戦略プランには図がありませんでしたが、今回の改定では、それぞれの戦略 1 から 6 までの取組がどの地域に関わるか、視覚的に場所が分かるよう、取組方針図というものを御用意いたしました。

14 ページ及び 15 ページを御覧ください。土地利用方針図と地区名称の比較となります。まず 15 ページですけれども、灰色に塗りつぶしている地区名称については、現行版から改定版に同一の名称で継承されているものとなります。新たに設定された地区名については、左側の改定版の名称で言いますと、まず（3）地域の魅力活用エリアの①緑農住共生地区。こちらは、現行の農住共生地区と住農共生地区を合わせた地区となっております。14 ページの図で言いますと、これまで国道 16 号を境に左と右で分かれていた地域を合わせた薄緑色の地域となります。次に、③拠点複合地区。こちらは、現行の広域的施設誘導地区の名称が分かりづらいということで名称を変更したもので、14 ページの図で言いますと、役所の西側に広がる水色の地域となります。続いて、④沿道商業・物流地区。こちらも現行では、広域的施設誘導地区の名称でしたが、こちらも名称を変更しまして、国道 16 号沿道を対象とした地区で、14 ページの図で言いますと、国道 16 号に沿って塗られた水色の地域となっております。なお、現行と比べて、地域の端まで市街化調整区域と重ならない部分について、色塗りを追加しております。それから、⑤産業融合検討地区。こちらはおおむね地域未来投資促進法に基づく基本計画における重点促進区域として新たな土地利用を検討している地区で、新規の色塗りとなります。14 ページの図で言いますと、役所の南側に広がるピンク色の斜線の区域となります。続いて、⑦構想道路沿道検討地区。こちらは構想道路周辺に複数の事業候補地が設定されていることから、新たな地区名称を設定したものです。14 ページの図で言いますと、点線で構想道路を囲む紫色で囲われた区域となります。続いて、⑧自然環境と産業の共生検討地区。こちらの国道 464 号や千葉ニュータウン北環状線の沿道を含む地域が事業候補地として設定されていること。また、豊かな自然環境が広がっていることから、新たな産業誘致と環境保全のバランスを大事にしていく地域として設定したもので、14 ページの図で言いますと、谷田、清戸地区の水色の斜線で塗られた地域となります。続いて、（4）①にぎわい交流検討地区（白井駅周辺）。こちらは、商業地区の白井駅周辺を指しまして、14 ページの図で言

いますと、白井駅周辺のえんじ色っぽいところの地域となります。最後に、②商業業務地区（西白井駅周辺）です。こちら 14 ページの西白井駅周辺のピンク色の区域が対象となっております。16 ページを御覧ください。49 ページ以降の分野別の基本方針についてであります。こちらは、現行では箇条書きとなっておりますが、もっと市民に分かりやすくという意見から、文章での記載に変更しましたので、例としてお示しをしております。17 ページは、公園・緑地の整備方針の比較です。景観と緑の基本計画の進捗に合わせ、主な緑地を面的に捉えたものとなっております。

18 ページを御覧ください。こちら地区別の基本方針「地区の重点方針」の構成の変更についての比較です。主に箇条書きだったものを文章と表のほうにまとめております。

19 ページから 24 ページは、第 1 地区から第 6 地区の重点方針図の比較となります。そのうち見た目の分かりやすさについて、製本する際には、若干の修正、調整をさせていただきます。以上が議案第 2 号、白井市都市マスタープラン（案）についての説明となります。御審議のほど、よろしくお願いたします。

## ○事務局

1 点、補足で説明をさせていただきます。今回、都市マスタープランについて御説明、御審議いただきますが、その上位計画である印西・白井の広域都市計画マスタープランにつきまして、前回、8 月の審議会でお示したところですが、その後、10 月に都市マスタープランと同様にパブリック・コメントを行っております。現在、原案を申し出て、今週まで縦覧を行いまして、意見の陳述者があれば、1 月に公聴会を都市計画手続きとして行う予定としております。実際のところ、広域マスタープランについて、市の都市計画審議会にお諮りするの、恐らく年度が開けた後になるかなと考えております。

ですので、都市マスタープランのほう若干先行するのですが、原案において、都市マスタープランと整合を図った上で、都市マスタープランは進めているということは御報告させていただきます。補足、以上でございます。

## ○会長

どうもありがとうございました。

それでは、ただいまいただいた御説明について、御質問、御意見がございましたら願いたします。●●委員、願いたします。

## ○委員

マスタープランの主な変更点についての 23 ページですが、現行版は見にくくて、記載があるかどうか分からないのですけれども、改定版におきましては、地域の資産というか、資源で小学校、中学校が挙げられていますが、この中に南山中学校という記載がないのですけれども、これは当然、記載あるべきではないかなと思うのですけれども。池の上小学校と南山小学校の記載がありますが、南山中学校、小学校に位置するところに記載がないですよね。23 ページ。

## ○事務局

ありがとうございます。回答のほうをさせていただきます。現状は、この都市マスタープランは小学校区を基本にということ謳っているのですが、現状、小学校しかポイントしていないのですけれども、コンサルのほうと相談しまして、中学校のポイントも当然可能ですので、入れる方向で修正したいかなと思いますので。現状は、どこの小学校区も、中学校は載っていない状態になっております。

## ○会長

よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。●●委員、お願いします。

## ○委員

2点の質問と2点お願いがあります。

1点目は、送られてきた資料の36ページ、今日のこの冊子ではなくて、その中、36ページに未利用地の有効利用と書いてありまして、このマスタープラン全体に関することなのですが、市街化区域の未利用地がどのくらいあって、白井の発展の可能性がどのくらいにあるかというのが重要なテーマとしてあがっているような気がしてしまっていて、そういう意味で、市街化区域と未利用地がどのくらいあるのかと、都市計画基礎調査で調べられていると思うので、割合で教えていただければありがたいと思います。いかがでしょうか。

2点目、ここは、僕は文章分かりづらかったのですが、送られてきた資料の22ページの最後のポチの文の意味を教えてください。私なりに見ると、未利用地の市街地という表現ですが、市街化区域内の未利用地と理解したのですが、それで正しいのかどうか。あるいは、富士地区のような市街化調整区域についても、ここは入るのかどうかということを教えてください。

第2に、合理的な土地利用を進めるという文章がありますが、非常に分かったようで分かりづらい文章で、合理的とは何なんだというところですが、一般に都市計画法的な理解で言えば、合理的な利用というのは、市街化区域なんだから市街化しろよと、こういう意味になるのではないかなと思うのですが、ここはもう少し分かりやすくするといいなとは思ったのですが、解釈で結構ですので、そういうふうに理解してよろしいでしょうか。

第3に、土地利用の在り方の見直しを含め検討。これ、またもっと言い回しが非常に難しいですが、非常に実は重要なことでありまして、既にこのマスタープランで土地利用の方針の見直しを行っているのではないかなと思うのですが。ということは、ずばり聞きますが、線引きについて、区域・区分について見直すというような大きなことを何となく意味を入れて書いておられるのかというように私は深読みをしてしまうのですが、どうだろうかということ。

これについては、私は土地利用調整計画というのを市街化区域外の白地地域だとか、調整区域について土地利用を調整する必要があるというような計画を千葉県下でもあるのですが、幾つかの自治体でつくっております。当時は国交省のほうも、土地利用調整計画、今でも残っておりますので、見ていただければと思うのですが、というのを進めていたということでありまして、それを担保するために、市街化区域であれば用途地域で担保できるのですが、調整区域と市街化地域で非常に難しいので、土地利用調整条例というのをを使って、例えば産廃について、どうするかみたいなことも含めて、ちゃんと条例として

システム化したというようなことをかつて経験してしまっていて。そういう意味では、土地利用制度を固定的に考えないで柔軟に考えるというのが、いろいろな時代状況に合わせて重要なのではないかと。とりわけ人口が減少してきているエリアでは、柔軟にしないと発展が望めないというところがあって、何が発展かというのがあるのですが、発展が見込めないというところがあって、固定的に解釈すべきではなくて、柔軟に運用すべきだと思っております。白井についても、したがって、県から市への権限委譲とともに、主に富士地区、南園地区について、調整区域ですが、地区まちづくり計画を担保として建築してもいいよという許可制度をうまく使った仕組みを白井市さんと一緒につくったという経験がありますので、そういう意味では、市の将来にとって、土地利用の在り方、あるいは制度の在り方はとても重要でありますので、ここがさらっと書かれてしまうと、何を書いているのか分からないということがあるので、こういうような意味で書いたということをお話の議事録に残していただければ、非常にありがたいということになります。

そういう意味で、繰り返しますが、1点目が未利用地の有効利用と書いてあるので、未利用地は、市街区域内でどのくらいあるのかという事実を教えてください。もう一つは、22ページの最後のポチ、さらっと書いてある。つい深読みしてしまうのですが、解説していただければありがたいと、こういうように思います。

これが2点質問。あとはお願いなので、後で検討で結構なのですが、二つお願いがございまして、一つは、このマスタープランにSDGsが入れられたというのは、僕はとてもいいことだと思っていました。僕は大学で、人間環境学部というところで、SDGsを都市計画的な建築で考えるというのを考える機会を持ったということがあって、非常に僕も重視しているのですが、この表現、このマスタープランの表現だけだと、まるでジャケットにバッジをつけて歩いている人のように、いいことなんだよということをキャッチコピー的に思わせてしまうだけで、実はここのSDGsには、ちゃんと文章が載っているんですね。短い文章で、これはどういう意味だと書いてあるので、ここは実は重要な意味を持っております。そういう意味で、都市マスタープランのこの冊子を見ると、まだ白紙がいっぱいあるので、こういうところにきちんと、まちづくりはということをSDGsで言っているのということをちゃんと書いていただければ、読んでいるほうも突然これ言われて市民の方は分からないはずなので、ちゃんと意味、内容も分かるのではないかなというふうに思いますので、そこは、ここまでつくっているのに加えることは難しいのだったら、後ろの参考資料でもいいのですが、可能だったら本文に思うのですが、ここはよろしくお願いしたいなというふうに思います。

繰り返します。キャッチコピーだけではなくて、目標の文章を数行ですから、ちゃんと書いてほしいということになります。とりわけこの17の目標については、いわゆる先進国が環境を重視してSDGsに盛り込んでほしいといったことに対して、いわゆる後進国が産業発展が重要なんだというスタンスで、産業発展についてちゃんと書いてほしいという、相当、一悶着があって、この17ができたという経過があるので、繰り返しますが、キャッチコピーではなくて、そういう意味で練りに練った文章のほうが僕は重要であると思っておりますので、長くなりました、よろしくお願いしたいということが1点。

もう1点は、現状の土地利用制度、都市計画の制度について、区域・区分と用途知識が載っていないので、白井では、これにさらに加えて、地区まちづくりとか調整区域の地区計

画、あるいは市街化区域の地区計画にちゃんときめ細かくやっているの、そういう白井市らしい土地利用の制度の進め方の表で、まだ下に空白がありますので、円グラフをこんなところにつくる必要はないので、もう少し表に加えてもらえば、丁寧に白井ではきちんと土地利用制度をつくっているんだよと、こんな活動しているんだよということを書き込んでいただければ、まさに白井市らしい都市マスになるのではないかなと思っていますので、ここはお願いですので、よろしくお願ひしたいと思います。以上です。

○会長

事務局、お願ひします。

○委員

●●委員の今の要望について、質問があるのですけれども聞いていいですか。

○会長

手短に。

○委員

今、SDGsを文章化して入れてほしいとおっしゃったのですけれども、37ページ以降は、それぞれのところの地図の下にSDGsのマークが入っていて、この書きぶりでは足りないの、文章化してということをおっしゃっているのでしょうか。

○委員

そこでもいいし、39ページの一覧表のところでもいい。それは市に任せますので、繰り返します。文書が欲しいということです。

○委員

すいません、お邪魔いたしました。

○会長

それでは、改めて事務局、よろしくお願ひします。

○事務局

御質問のところ、まず36ページのところで、戦略1の①のポツが四つあるうちの三つ目、空き家や未利用地の有効的な利活用は促進しますの未利用地のところで、実際、都市計画基礎調査の数値でどうなったといったところなのですが、直近の都市計画基礎調査は、令和3年に行いました。その中で、まず市街化区域自体は、市は845haあります。

その中で、市街化の中の未利用地イコール基礎調査の中だと空地ということで、数値として出ているのが、まず一つ、空地の一つが砂利敷も含めた平面駐車場というのが、ヘクターで言うと16.6。約2%ぐらいなのですが。ただ、これ図面で見てみると、もう既に市街化区域に散りばめられて、実際、民家の駐車場なので、かなり。

## ○委員

調査なので、厳密ではないということはよく知っているのです。

## ○事務局

もう1個、その他の空地ということで、ただ、これがその他の空地で23ha、大体比率で言うと3%弱になるのですが、これの定義を見ると、造成したけれどもまだ建築されていない箇所ということで、実際、地図を見てみると、確かに結構大きいところは既に建築物が現状だと建っているところが多くて、実際のところは、空地はさらに市街化区域の空地は、数値的に、それより、じゃあ幾つなんだというのは出ないのですが、かなり限られているというのが、まず一つ目の御回答になります。

## ○委員

意味なのですが、市として、市街化区域の中の有効活用ができそうな空地が極めて少ない、要するに発展に限られているということは、認識としてあるというふうに思っ  
てよろしいでしょうか。

## ○事務局

市街化区域のところで、特に産業的利用も含めたまとまった土地というのは、非常に少ないという状況と捉えています。というのが、まず一つ目の回答です。続いて22ページのところです。22ページの最後のポツです。そもそもこのページについては、都市マスを  
つくるに当たっての課題認識ということで、この課題に向かって、その後の戦略以降は、これを課題の解決の方針を書いているといったところの位置づけになるのですが、ま  
ず、未利用の市街地は限られている。これは市街化区域の未利用地です、がまず一つ。

合理的に土地利用を進めていくといったところは、これについて御質問が、もともと市街化区域なので、そこの都市的土地利用を有効に使うという意味と考えています。

定められた都市計画を容積建ぺいとかも含めて有効活用する、もしくは、駅前など今後、再整備等を考えているところは、現状の都市計画制度活用、もしくは高度利用が必要かどうかを検討していくといったところになります。

最後、土地利用の在り方の見直しを含めてといったところなのですが、ここについては、市街化区域が限られているので、市街化調整区域も土地利用を考えていくといったところで、1点目で御質問あったとおり、線引き制度、市街化編入については、特に現時点でそういったことを意識しての記載ではないということがあります。具体的には、土地利用の在り方の見直しという点では、土地利用方針、後ほど、その後、今回の都市マスとしてお示しした土地利用の方針として、ここを新たに見直しをしましたよという位置づけで考えています。

## ○委員

ここは今さらしょうがないのですが、こういうように丁寧に、口頭で説明されるのは、よく分かりますよね。丁寧に書いていただけたら、都計審をお聞きになっていない方も、

この文章を読んだら、そういうことを言っているのかというふうにとてもよく分かるのではないかなと。さらに言えば、変な誤解も生まないというふうに思っていますので、今後よろしくお願いをしたいと思います。以上です。

#### ○事務局

御意見のほうについて、お二つ頂いて、ここはちょっと検討をさせていただければということ。

#### ○会長

よろしいですか。今、22 ページで説明していただいて分かったのですが、未利用の市街地は限られているというのは、今の説明を聞くと、これは文章になっていないということですよ。

#### ○委員

はい、そうです。

#### ○会長

だから、市街化区域内の未利用地はというふうには書けばいいのですよね。それを直すぐらいのことは、これからもできるのですよね。

#### ○事務局

趣旨を変えない程度ということになるかと思しますので、ここは分かりやすさということ。

#### ○会長

文章になっていない文章を載せるよりは、正しい表現の文章にしたほうがいいと思いますので、よろしくお願ひします。ほかにかがででしょうか。

●●委員、優先でいきます。手が挙がっているので、それで。お願ひします。

#### ○委員

ありがとうございます。お聞きしたいことですが、戦略プランに、このSDGsに関する記載が追加されたと思うのですが、こちら、すごく比較的大きくマークが表示されていて。ただ、この都市マスタープランというのは、おおむね20年後の都市像を示すものだと思いますが、これ追加された意図というのをまず、お聞かせください。

#### ○会長

お願ひします。

#### ○事務局

今回、SDGsのものを入れたことについてですが、市の総合計画の序論のところ、

SDGsをはじめとした幅広い視野を持って取り組む必要があるとされているところがあります。また、今回、都市マスタープランとかなりの関わりの強い環境基本計画だとか産業振興の分野の基幹計画でも示されていることも踏まえて、今回、判断させていただいたといったところになります。

特に戦略プランの内容を変えるものではなくて、結果的にこの都市づくりの戦略が、それぞれSDGsがどこにつながっているかということを示すためといったことを目的で今回、判断させていただきました。以上です。

## ○委員

次に、その関連なのですけれども、このSDGsというのは、2030年を目標年次として国際的枠組みだと思うのですね。20年後のこのプランということで、ここの目標年次が異なる枠組みというのを都市マスタープランの戦略の中で、それも、すごく視覚的にも強く関連づけて示されているので、この点について、時間のずれみたいなところ、どのように整理されているのか伺います。

## ○会長

お願いします。

## ○事務局

SDGsの目標が2030年ということで、委員のおっしゃるとおり、あと5年といったところになります。ほかの計画も、10年もの計画とかの中で、これを位置づけているところもありますので、実際、2030年の時点で、このSDGsがどういう状態なのか、その前にはどうするかは示されていくと思いますので、現状の戦略プランが今のSDGsに当てはめると、それぞれこれに該当しますよということで今回お示しをさせていただきましたが、今後、SDGs、2030年までに今後どうするんだという話はあるかと思しますので、その動向を見ながら、この位置づけは、その際、整理を改めてさせていただきたいと考えています。

## ○委員

ということは、見直し等があるときには、もちろん外すことも検討されているということですか。もしも、これ正直、国際的にはSDGsどうなるかは分からないと思うのですけれども、この社会情勢とか国の方針の変化というところには対応されていくという認識でいいですか。

## ○事務局

はい。委員のおっしゃるとおり、これが変われば、この記載も再度そこは変えることを整理していくと考えています。

## ○委員

意見なのですけれども、非常に大きく分かれているのですけれども、これ補足的な話

だと思うので、もう少し私としては、これは小さくしていいのではないかなと思います。これですと、SDGsをやっていますというような見え方に見えてしまうので、補足的なものなのじゃないか、これはというのは、私の意見として一つ付け加えさせていただきたいと思います。以上です。

○会長

事務局、よろしいですか。

○事務局

先ほどの●●委員の意見と踏まえて、書き方についてどうするかは、整理をさせていただきます。

○会長

よろしいですか。

○委員

はい、大丈夫です。

○会長

それでは、●●委員。

○委員

もしかしたら過去に既に解決済みのことだったら申し訳ないのですが、中心都市拠点、生活拠点で、エリアの中でいろいろ色分けはされているのですけれども、白井駅のところがにぎわい交流検討地区になっていまして、西白井のところは商業業務地区という扱いになっているのですが、これ、どういう目的というか、この書き方が分けられているものになるのでしょうか。

○会長

どういう違いかということをお願いします。

○事務局

白井駅、西白井駅、それぞれ白井市内にある両駅ということで、位置づけなのですが、イメージとしては、近隣に住んでいる方、駅勢圏に住んでいる方の生活の中心となる駅といったところが、西白井駅。53 ページのところに、中心都市拠点でそれぞれの土地利用があるのですが、一つとしては、イメージとしては、西白井駅については駅勢圏ということで、近隣の方を中心とした商業機能だとか居住機能が複合したエリアで、白井駅周辺は南側が一番中心のエリアになるのですが、一つは、近隣にお住まいの方以外に駅を訪れる方を増やすという、昼間の人口を踏まえた都市機能をそこにどう集中するかといった位置づけということで、白井駅、西白井駅、人の集まり方ですとか、そういったところで差と

いますか、それぞれ区別をしているところです。

### ○委員

ありがとうございます。白井駅のにぎわい拠点に関しては、団地内の工業空間とか駅前の広場を活用した定常的なにぎわいづくりとあるのですけれども、これはイメージとしては、ソフト、人の力、何か新しいものを建て替えたりとかじゃなくて、あくまで人が何かをすとか、そういうことをイメージしているものでよいのでしょうか。それとも、これは計画にこうやって入るとすると、ここはハードなものも更新があったりだとかということになっていくのか、どちらにあるのでしょうか。

### ○事務局

いずれについても、ハードも踏まえて、駅前にはどのような機能がまずあったらいいのかなといったところを今、別の企業誘致の部門が中心となって、プロジェクトチームということで何人か集まって、そういった都市機能がどういったものが必要なのか、そのためには、施設はどういった規模で、どういったものが必要なのかといったところを今、整理しております。ですので、ソフトだけではなくて、ハードも機能も含めて、どういったものが白井駅、西白井駅、どういったものかいいのかねということで考えているということです。

### ○委員

分かりました。ありがとうございます。

### ○会長

ほかに。まだまだ続きそうだね。

ここでちょっと休憩取らせていただいていいですか。今、13分ぐらいですね。20分まで休憩ということで、その後またじっくり腰を据えて質疑を行いたいと思います。よろしくお願いします。

〔休 憩〕

### ○会長

それでは、先ほど●●委員、手が挙がっていましたね。●●委員からお願いします。

### ○委員

先に頂いていた資料の98ページなのですが、コンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくりというところで、これ参考ということなのですが、立地適正化計画についての記述がありまして。そもそもこの白井市では、コンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくりというと、地域公共交通も含めて、割とホットな、注目されているような部分でもあるので伺いたいのなのですが、今後、計画策定の必要性を検討しますと

いうふうに書かれているのですけれども、私は、すごくこの期待をする部分がありまして、これを策定することによって国の支援が受けられたりとか、あと、国交省のほうでも指標設定とか評価事例みたいなものを載せていて、それを策定するための応援するツールがあったりとかで、策定した後も、それを進めていくに当たっては、国がサポートしたりとか、実務が担保しやすいとか、実現性を高めるものだと思っているのですけれども。そこで、現在での認識とか、市の認識、必要性についての検討するということなのですけれども、参考にどのような認識でいらっしゃるのかということを知りたいと思います。これKPIとかいろいろ細かくつくっていくという、結構大変だと思うので、その辺も含めて、これを記載された理由とか、認識という部分でお尋ねいたします。

## ○会長

それでは、お願いします。

## ○事務局

立地適正化計画については、白井市の立地適正化計画が求めるまちづくりと、今現在、白井市のまちづくりというのは、基本的には、方向性は全く違うものではなくて、同じものだと考えています。大きな方向性というのは同じものと。一方で、委員がおっしゃったとおり、補助金だとかいろいろな手法の中の一つでつくっていかなくちゃいけないという状況も今後、出てくるかなといったのも、一つ認識はしています。

とはいえ、補助金をもらうためにつくるというのは、本末転倒になってしまう。今後、立地適正化計画の趣旨と白井市のまちづくり、現在で、来年つくります、再来年つくりますという具体的なところではないのですが、必要性を今、整理をして検討しているといったところ。具体的に質問に対してのお答えにはなっていないかもしれないのですが、現時点で書いたとおり、必要性は今、検討しているといったところになります。

## ○会長

●●委員。

## ○委員

分かりました。これから検討しようかなということで、今の回答だと、あまり分かりにくかったのですが。ここにその文言を書いているということは、何かしらの背景だとか、具体的な目的みたいなところはあるんだろうなと思っているのですけれども。市の考える地域公共交通の考え方と同じ方向だというようなことも、この中に整理されて書かれている部分があったと思うので、今の状態だと、その程度と言ったらあれですけれども、そのぐらいの割とやんわりとした認識からのスタートということによろしいのでしょうか。

## ○事務局

おっしゃるとおりです。

## ○会長

よろしいですか。●●委員。

### ○委員

今のことについて、釘を刺しておきます。54 ページのゾーニング図で立適計画とは全く一致しないので、立適計画に図を書かないといけないので、そうしたら、26 ページのゾーンを絵描いたというのは、これ全然違うんじゃないかというふうに国から言われかねないので、ここは整理をしておいたほうがいい。

一方で、公共交通どうするかというのは、僕も協議会入っていますが、極めて重要なので、それとこれと分けて、公共交通網をどうするかというのは、道路整備含めてきちんと僕は検討しないと、平塚地区をどうするんだとか、こういう話になってきますので、それはそれで重要なテーマだろうと。分けないと白井市では、繰り返します、54 ページの図だと、きついなど。こんなものを書いたら、全然、中心市街地活性化と違うんじゃないかなと、立地適正化と違うんじゃないかなというふうに思われるというふうに思います。別に国交省が何を言うか僕は分かりませんが、少なくとも趣旨とは違うんじゃないかなという事は申し上げておきます。

### ○会長

釘を刺されました。立適がはまる自治体と、必ずしもはまらない自治体というのがあって、白井は公共交通網の問題とか、すごく重要ですが、土地利用に関しては、今の段階では、はまるのは難しいかなみたいな感じもするので、今後、前向きに検討していく必要があると思いますが、なかなかスケジュールに載せるというのは、まだ難しいのかなという気はしますね。皆さんから御質問、御意見、ほかにいかがでしょうか。●●委員。

### ○委員

今の関連して、会長から釘を刺されたと言われているので、もう一度釘を刺したいと思えます。都市マスのこれは諮問答申に当たって、基本的な僕の考えですが、これまでの説明がありましたとおり、市街化区域の発展が相当限られているという意味で、白井をどうするかというときに、調整区域も考えざるを得ないというところは私としても理解をしているということです。

一方で、都市計画の基本原則から考えると、調整区域は調整区域であると、これ以上のことは申し上げませんが、そういうことの上で、いわゆる調整区域スプロールと我々呼んでいます、調整区域でパラパラと市街化してしまうというのは、まずいということは市も十分御承知だろうと思うのですが、それを誘発しかねないのが、この54 ページの土地利用方針でありまして、面として、あまりにも広すぎて丸くくくっていると。この中でどうするの。申請が出てきたら、マスタープランでこう書いてあるので、私はこれで申請したのですよと言われると、マスタープランに即したことになるというふうに思います。そういう意味で、発展する上でこれが重要だということは、私も戦略的に重要だということは、認識はしていますが、個別に審査していくと、オーケー出さざるを得ないというようなことは極力やめないとはいけない。市もそのつもりで検討、検討という言葉にして、やりますと書いていないんだろうと思うのですが、それをどう担保するかということ

で、先ほどアイデアで言いました。

僕は、他の地域では、土地利用調整計画というのをつくりまして、そこで農業とか自然保全とか活用とか農業経営とかもうまく調整しながら、どこが本当の適地なのかと、誘致のプランが載せて、あんな適当なものじゃなくて、きちんと都市計画な観点、都市計画全体の観点でもって、どこをどうして誘導していくのかというのを詳細に検討したほうがいいのではないかなというように私は思っているということとして、そういう意味で、土地利用調整計画というのは一つの手だと。千葉県下の私がつくった事例もありますし、国交省のほうでは、極めて詳しくどういう調査をしたらいいかというのは書いてありますので、そういうのを見ながらというように思っています。

一方で、調整区域でいっぱい書いてある割に、市街化区域をどうするかということの記述が非常に見えないというのが率直なところでありまして、前から指摘しておりますが、ほぼニュータウンの中の戸建ては、簡単に更新しない、個人の所有物ですから、集合住宅をどうするんだ。これは、一団地認定という極めて変更が難しい地域として指定されていることについて、地権者の事実上全合意がないと、変えられないと。ほかの市では、地区計画を一団地認定を地区計画に変えるというのを早めに検討しているところもありますので、そういうこと含めて、一団地認定を含めて、市街化区域、ニュータウンの中のニュータウンがオールドタウン化しないように、今から検討ししっかり始めて、権利者にもちゃんとその旨言っていかないと、人が年老いととともに、都市が年老いてしまうというように思いますので、ここは、このマスタープランに基づいて、これから都市計画課がやっつけられるのだろうなと期待しておりますので、そういうことを前段に申し上げて、答申に当たって一文加えていただければありがたいなというように思います。

要するに、市街化調整区域の産業的土地利用については、都市計画の観点から、全体の土地利用の方針を描いた上で、居住環境、自然的環境等々に支障がないようにその可否を検討するという一文を加えていただいて、土地利用転換に当たっては、必要な調査をきちっとして、その上で市として提案をするというような文章を入れ込んでいただければ、これは会長にお願いなのですが、非常にありがたいなと思います。

なお、この土地利用転換、具体的にどうするかは、またこの後の地区計画の運用基準のお話になりますので、ここで具体的に少しお話しできればというように思います。委員の皆さんに、検討よろしくお願ひしたいと思います。

## ○会長

よろしいでしょうか。調整区域のバラバラ、虫食いにつながらないように、やはりやるからには、きちんとした市街地ができていくという計画を立ててから開発を誘導しなさいという御指摘だと思いますが、もう一つ、今ある団地等について、読まれた市民の方が団地に住んでいて、うちには関係ない話と思われぬようなマスタープランでありたいということも、そのとおりだと思いますので、マスタープラン全体を変えるということではなくて、そういった観点をきちんと示しておくということが大切かなと思います。それは全体に修正できるんじゃないかなと思いますね。ほかに。

●●委員、お願ひします。

## ○委員

いろいろ日程が合わなかったりして出席できないこともあったのですけれども、周回遅れな感じですが、感想的になっちゃうのですけれども。今のコンパクト・プラス・ネットワーク型の話が出て、若干ここに出ている説明と実態の食い違いがあるんだろうなという気はしてはいます。そもそもそのコンパクトシティの話というのは、過疎化で人口が減っていくのに、郊外にいる人をどうやって中心に持ってくるんだみたいな話があって、それは強制的にはできないよねということから誘導していこうとか、そういう話の中でできたと。その中で、プラス・ネットワーク型ができたというのは、とはいっても、ヨーロッパ型の超コンパクトシティには、日本はなかなかなくて、交通機関なりバスなり使って、もう少し緩やかな公助機関の範囲内でコンパクト化するのがいいんじゃないかという議論だったと思うのです。何となく地図上、白井市の地図が似ているということで、これが類似例として出されていると思うのですけれども、恐らくおっしゃられたとおり、実態として全然違うものであるというのは間違いないので、その市街地がきっちりコンパクト化して、ネットワークがきちっと郊外まで届くということで、人口減少に対して有効な手立てを打つというのができていれば、これに当たるのですけれども、まだ地図上の類似で終わっているという気はいたしますので、そういう意味では、もう2歩ぐらい計画にこれの内容に関わることが入っていれば、恐らく説得力が出たのかなという気はしております。ほぼ感想で、すいません。もう少し勉強させてください。

## ○会長

ありがとうございます。事務局、受け止めてください。●●委員、お願いします。

## ○委員

ありがとうございます。先ほどのコンパクトシティとのつながりの話で、72ページの地区の重点方針のところ、中心の拠点が今は市役所周辺を核としてとは書いてあるのですけれども、もし本当にこのコンパクト・プラス・ネットワーク、こういってことを20年の間だと進めるといって形になってくると、市役所ではなく、やはり駅があるところというのは中心になってくるのかなと思うのですが、そういう想定というのは、外に置いているわけではない。計画の柔軟性というのは、どう確保しているのか伺いたいと思います。

## ○会長

事務局、お願いします。

## ○事務局

中心都市拠点の位置づけについては、市役所だけではなくて、11ページの将来都市構造を一度御覧いただければと思うのですが、中心都市拠点は面的に塗っております。白井駅から市役所にかけて面的に中心都市拠点、その中でも、市役所には市役所に必要な都市機能で、駅には駅に必要な都市機能を今後どういったものが必要かを考えていくといったところを考えておりますので、●●委員がおっしゃったところで、市役所は市役所の周辺が必要な機能で、恐らく駅前をイメージされていることもあるかと思うのですが、駅前は

駅前に必要な機能をそれぞれ中心都市の面的なところでそれぞれ考えて整備をしていくというふうに考えています。

### ○委員

それぞれということ、例えば20年となると、20年後は結構、後の未来なので、機能はもしも集約していくという形も、そういうのも排除しないという考え方ですか。それとも、そちらも排除していくという感じですか。役所の機能とかもということになるのですけれども。

### ○事務局

将来的に、それぞれ集約する必要があるれば、後でそこで方針も一度そこで見直すことは生じるかと思しますので、20年先を見据えつつ、必要に応じて、こういった機能が必要か、集約すべきところはどこか、それはまた議論をさせていただきながら進めていきたいと思っています。

### ○委員

ありがとうございます。

### ○会長

どうもありがとうございます。

マスタープラン、例えば11ページの図で、中心都市拠点、かなり広いところに網がかかっていますよね。そういう意味では、今後、具体化していくというのが非常に重要になっていくかと思えます。よろしくお願いします。ほかにいかがでしょうか。●●委員。

### ○委員

8ページに、表現だと思うのですけれども、三つのキーワード、循環、挑戦、守り。この都市計画においても、将来像を継承しますというふうになっていますので、都市計画から見る守りというのは、ここには書かれていますから、もちろん保全、環境、文化を守り、次世代に継承というのはちゃんと理解はしているのですけれども、都市計画から見る守りという表現は、こういったことになるのでしょうか。

### ○会長

お願いします。

### ○事務局

一つ、都市計画でいう守りというのは、残すべきところは残すといったところになるかと思えます。例えば自然であっても、住まいであっても、農地であっても、残すべきところを残していく。それが守りに表しているところというふうに考えています。残すべきところを残すというのが都市マスの守り。

## ○委員

残すべきところというのは、例えば農地とかありましたけれども、既存であるものまでを破壊してまでも、計画は例えば進めていかないとか。極端な表現かも分かりませんが、

## ○事務局

この三つである循環、挑戦、守り。それはそれぞれ意識しながら、バランスを取りながら進めていくものというふうに。守りだけではなくて、バランスをどう取るかといったのも、一つポイントかなと考えています。

## ○委員

市民の意見の中でも、守りという表現がどうかなという意見もあったと思うのですが、別にこの三つのキーワードは構わないと思っているのですが、なかなか守りというのは、単純なようであっても奥行きが広い守りなので、理解をしていただくのに、その表現というのは難しいかなとも思ったのですが、守るものは守っていくということで理解いたします。ありがとうございます。

## ○会長

よろしいでしょうか。●●委員。

## ○委員

私事ではありますが、私は次回、本委員会の参画は、推薦団体のほうへ御辞退をしておりますので、これが最後の発言かなと思いますので、お願いということで発言をさせていただきたいと思います。

8ページの将来像の挑戦ということにつきまして、3行目、「近年、データセンターや物流倉庫の立地場所として」という文言から続きますけれども、数日前でしょうか、朝日新聞の記事に、印西市においてはデータセンターを造る用地が、もうないというような記事が。それは市長の談話であったかどうか、私も今、不確かなのですが。そういうふうになると、やっぱり立地をする条件が非常にいいということで、恐らくDCの白井市へそうした建物が造りたいというようなことが出てくるということで、実は南山小学校まちづくり協議会では、既にこうしたことがありました。まちづくり協議会を組成する自治会で、ちゃんと申し上げますと、一番いろいろ反対されている南山3丁目の自治会長さんが、一番初めのまちづくり協議会の会議に出席をされまして、まちづくり協議会は、このDCセンター問題について、ちゃんとそこへ入って賛成とか反対とかという行動を住民と一緒にやってくれるのかという御質問がありました。

まちづくり協議会役員の中では、反対する住民も、また、DC造りたい農業関係の住民の方も、両方が住民であるということから、まちづくり協議会としては、どちらかにくみするということができませんし、業者さんからの説明も、まちづくり協議会では聞くことができないという返事をしましたところ、南山3丁目の自治会長さんは、かなり感情を害しまして、まちづくり協議会には、もう我々は入りませんということで協議会を抜けられ

ました。こういうことで、これからこの挑戦ということで、DCについては、いろいろなことが出てくるんじゃないかと思いますが、こうした地域の住民の分裂を招くようなことがないように、くれぐれも両方の話合いとか、ここでいろいろなことが話し合われたりするのですけれども、そこは、もう一度申し上げますけれども、住民の分裂を招くようなことがないように、ぜひ、お願いをしたいなと思う次第です。これでお世話になりましたが、この委員会最後の発言になります。いろいろ早いですけれども、お世話になりました。ありがとうございました。よろしく申し上げます。以上です。

## ○会長

事務局サイドとしては。

## ○事務局

都市マスタープランに記載というよりは、まちづくりの進め方についての御意見ということで、今回、受け止めさせていただきます。

## ○会長

どうもありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

## ○委員

それでは、確認の意味を含めて2点ほどございます。

55 ページの都市施設の整備方針ということで、細かくなりますけれども、基本方針の中でシェアサイクルの導入ということで、交通結節点の起点を利用したシェアサイクルの導入を進めるという記載が一つあるので、これについて、ある程度具体的に予定を市のほうが考えていて、そういったようなことで記載をされているのかということ。

もう1点、次の56 ページについても、こちらの交通全般ということで、3 バラのところで、次世代モビリティなどの新技術の動向を踏まえてと、公共交通を補完する新たな移動手段の導入を図るということで、ある程度、もうこの辺は具体的なところで市の構想としてお持ちであるので、そういったような記載をされているというのか、その辺どういった状況かということをお伺いしたいと思います。

## ○事務局

2点御質問の中で、シェアサイクルの導入につきましては、今、導入を行うということで、いろいろと検討、手続を進めているところでございます。ですので、導入を具体的に進めているという状況です。また、56 ページ、次世代モビリティなどの記載につきましては、都市マスタープランとはまた別で、地域公共交通計画ということで、そちらでも、附属機関で現在検討している今年度の計画の見直しをしているところですが、やはり現在のコミュニティバス、路線バスだけではなくて、新たなネットワーク、それも地域の方、地域の団体、地域の事業者、いろいろな皆さんとも、とにかく連携していかなければいけないねということで、基本方針、施策等をそちらの協議会でも示して、そういったことを進めましょうということで話は進んでいるところです。

具体的にここは都市マスにも表したといったところになります。以上です。

#### ○委員

そうしたら、次世代モビリティは関係ないということですか。

#### ○事務局

次世代モビリティなどということで、その辺りはいろいろな今、特にAIですとか、例えばグリーンスローモビリティだとか、様々な移動手段が新しいものが出ています。いろいろなものをまずは状況を把握して、その中で取捨選択しながら、必要なものは取り入れていきたいと思います。あくまでも例示ということで。

#### ○委員

分かりました。ありがとうございます。

#### ○会長

よろしいですか。●●委員、お願いします。

#### ○委員

これ、ここで聞いたほうがいいのか、3号のほうの市街化調整区域のほうで聞いたほうがいいのか迷ったのですけれども、自然環境と産業の共生検討地区というの、これ新たに谷田地区と桜台の間に、これ今回初めて出てきた表現だと思うのですけれども、これはどういったことをイメージしているのか、その辺の確認をお願いしたいのです。

#### ○事務局

例えば土地利用方針54ページを見ますと、新たに自然環境と産業の共生検討地区ということで、ここについては、今回パブリック・コメントでもいろいろと御意見をいただいた箇所でもありますが、自然の多様性が、生物多様性が残されたゾーンといったところもありつつ、地権者では、まちづくり協議会が立ち上がって、この土地についてどうしていこうかというのを考える状況に今来ているといったところもあります。

ですので、ここについては、自然環境もありながら、残された自然環境をどうするかも踏まえて、土地の地権者の皆さんと一緒に、どういった共生をしながら、この土地を活用していこうかといったところを考えて、これから考えていく状況ということで、一つ、新たに共生検討地区ということですね。これから具体的に共生のどういったゾーンで、どういったことをしていくかを考えていくということになります。

#### ○委員

これ、緑と産業というのが、共生というならよく分かるのですけれども、自然と産業となると、どうやってやるのかなと、私の頭の中でイメージが浮かばないのでけれども。

どういうふうに、分けしてやるのか、それとも、地域をある程度限定して、きっちり分けて考えていくのかとか、これから検討すると言われても、これ検討できるのかなと不

安に、できるのか、今の段階では、こういうふうに進めていったときに先々どうなるのかなという危惧があるので、その辺を十分検討していただきたいなということです。

### ○事務局

一つとしては、都市計画的にこういったところは共生を検討すると示した中で、おっしゃるとおり、これから進め方としては地域の方とで考えていくといったところになります。

### ○委員

もう一回だけいいですか。ここの地区の中には、市の土地も大分ありますよね。ですから、市も主体者となって、県から譲り受けた土地がこの中には大分あると思うので、それを踏まえて、市もしっかりした方針を考えていかなきゃいけないかなと思っていますので、よろしく願いいたします。

### ○事務局

おっしゃるとおり、その地区には市の土地がありますので、市としても関わりは持っていくことになるかと思います。

### ○委員

以上です。

### ○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。●●委員。

### ○委員

私は以前から、例えば休耕田ですとか耕作放棄地、そういったところで、ただ土地が空いていて残っているというだけじゃなくて、いろいろな意味で利益を生む土地にして、所有者の人にも利用する人にもということをしているいろいろな一般質問の中にも言っていたのです。

それで、この54ページの都市利用方針図が、薄いグリーンの緑農住共生地区が市内全体に広がって、今までは16号線から向こうと、こっちが別物のような色分けがなされていたのに、全体に広がったのは、私的にはとてもいいことだと思っていたのですが、さっき●●委員のお話を聞いて不安になったのが、市街化調整区域、それから市街化区域という、ちょうどせめぎ合いの時期のときに、申請が遅れて、もう家が建てられなくなっちゃったとか、そういう方も実際、今いらっしゃるのですよね。

先ほどおっしゃったように、何かしらの基準、こういうふうだったら許しますという基準がないと、じゃあ、あのとき間に合わなくて家が建てられなかったから、今から言えば建てられるのかと、全部思われても困ると思いますので。これは質問ではなくて希望ですけども、やはり何かを変えるには、変えるだけの条件設定というのは、きちっと持っていたきたいということで、希望です。よろしく願いします。

## ○会長

事務局、よろしくお願いします。ほかにいかがでしょうか。●●委員。

## ○委員

先ほど●●さんからも御質問がありました55ページのシェアサイクルの導入のところについて、イメージができないので質問したいのですけれども。交通結節点を起点としたシェアサイクルの導入を進めます、③に書いてあるのですが、白井市に住んでいらっしゃる方のどのような層が、どこにどう移動するのをイメージとした構想というのですか、シェアサイクルというのは、あまりイメージできなくて。

## ○事務局

取りあえず交通結節点というのが、まず白井駅、西白井駅、あとは白井市役所になります。まずは、そこを中心として、シェアサイクルを今検討しているといったところになります。実際、近隣のところに、一つは住んでいる方、あとは訪れた方の、割と近場の利用、どこか行って戻ってくるだとか、どこか違う駅から、どこかしらの目的地まで自転車に乗って、ちょうどいい距離だとか、そういった活用があるのかなと考えています。

あとは、実際、導入した後は、その導入状況を見て、どういった使い方があるのか、その後は、またさらに具体的には推測できるのかなと考えています。

## ○会長

●●委員。

## ○委員

一言。実は僕、公共交通の協議会にも入っております。近々計画改定した、今、議論になっているのは、相当深く検討したのがあるので、その計画が近々、パブリック・コメントにかかるのじゃないかなと思うので、今言われたことも含めて、相当深く交通事業者の方も含めて議論しておりますので、パブリック・コメントになれば、見ていただければ非常にありがたいというふうに思います。よろしくお願いします。

## ○会長

●●委員、よろしいですか。乞う御期待みたいな。●●委員、お願いします。

## ○委員

今のネットワークの話ですけれども、結局、市街地、駅以外のところに、どこにネットワークの能動をつくるかというのを決めないと、そこに人が集まる、あるいは通る、自転車で乗り継いでいったときに、そこに自転車を置いて、バスに乗り換えられるとか、その先が繋がっていないと、計画が立たないのですよね。

だから、その状況に合わせてやりますという、不安が広がるという感じで。逆に、まさにそのネットワークをこういうインフラができることを想定していますという姿が見えて、それは昔と違うのは、昔は商店街いっぱいつくれば、能動ができる発想だったのです

けれども、今のは違って、商店街ではなくて、それぞれが帰るルートとか、あるいは市街地に出るルートを想定して、ここで乗り換えて、こう行くだらうみたいな、人は少ないけど、うまく運ぶネットワークが決まれば、シェアサイクルの拠点も決まってくるという形になると思いますので。

そういう意味で、その計画が見えてこないことには、パブリック・コメントを見て、その先なのでしょうけれども、行けないので、先ほどのコンパクト・プラス・ネットワークにつながるのですけれども、ネットワーク図を想定して検討して、その先に多分、白井市としての理想的な形が見えてくるのだらうと思いますので、ぜひ、その辺の検討は進めていただいて、何となく将来検討しますじゃない回答をお願いできればなと思います。

## ○会長

事務局への御要望ということですので、よろしく申し上げます。ほかにいかがでしょうか。それでは、大変貴重な御意見をたくさん頂きました。

一方で、このマスタープラン全体の構造を組み替えるとか、そういう御意見ではなかったかなと思いますので、何言っているのか分からないよとか、もう少し親切に書いてよとか、そういうことがかなり出ていましたので、そういった修正は可能ということですね、これから。じゃ、そういう修正を含めて、今度はおおむね妥当ということ、表現になりますが、第2号議案について、おおむね妥当ということでもよろしいでしょうか。

ありがとうございます。修正箇所をどうするかということと答申案の確認は、事務局と相談しながら、私に御一任いただけるでしょうか。

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、案ができましたら確認します。なるべく頻繁にコミュニケーションを取りたいです。よろしく申し上げます。

## 議案第3号 白井市市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画の運用基準等の改定について（意見聴取）

### ○会長

それでは議案第3号、白井市市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画の運用基準等の改定について、これは意見聴取になりますが事務局から説明をお願いします。

### ○事務局

白井市市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画の運用基準の改定を予定しておりますので、議案第3号では、改定内容について御説明し、御意見をお伺いします。

なお、議案第3号の議案書として配付した資料が現時点の改定案となりますが、お手元で適時参照いただき、資料のほうで詳しく説明してまいります。本日は、三つに分けて、1番目に市街化調整区域、2番目に市街化調整区域における土地利用方針の改定の概要、3番目に市街化調整区域における地区計画の運用基準の改定の概要の順に説明します。

まず1番目として、市街化調整区域について、本日お配りした緑色のカラー刷りで、右上に説明資料で書かれた資料の1ページ目を御覧ください。右下にページ数を表示しています。本市では、都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図

るため、区域区分を設定し、市街化区域と調整区域に区分しています。地域の約4分の3を占める調整区域の土地利用については、原則、市街化を抑制すべきとされていますが、市内の調整区域内の既存集落などでは、居住環境が形成されています。また、都市計画法に基づき、調整区域において一定の開発行為が認められています。代表的なものとして、地区計画を策定し、その内容に適合する開発行為について開発許可を受けることができるという制度がありますが、こちらについては、後ほど改めて説明させていただきます。

次に、2番目として、市街化調整区域における土地利用方針の改定の概要について、同じ緑色のカラー刷りの資料の2ページ目を御覧ください。右下にページ数を表示しています。こちらの方針については、今回の改定により関係性を考慮した結果、後ほど説明させていただき市街化調整区域における地区計画の運用基準と一体化することにしました。

なお、現行の方針については、白井市市街化調整区域の土地利用方針という見出しの資料を配付させていただいておりますので、後ほど御覧ください。今回、改定を行う市街化調整区域における土地利用方針は、白井市総合計画に掲げる将来像、世代を超えた笑顔と豊かさを未来へつなぐ町の実現に向けて、将来都市構造及び白井市都市マスタープランを補完するものとして位置づけています。

この方針の改定案については、大きく分けて四つの土地利用方針を定めています。

本市は、市街化区域内にまとまった産業系の適地がないことなどから、調整区域に企業立地を誘導せざるを得ない状況ではありますが、一方で、本市の調整区域の性格を踏まえて、梨園や自然環境などとの調和を図るような方針となっております。

この方針の実現のための施策としては、後ほど説明する白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準及び本市の基準を定めた白井市都市計画法に基づく市街化調整区域内の立地基準に関する条例の二つの規定が挙げられます。

以上が土地市街化調整区域における土地利用方針の改定の概要となります。

最後に、3番目として、市街化調整区域における地区計画の運用基準について、同じ緑色のカラー刷りの資料の3ページ目を御覧ください。右下にページ数を表示しています。

まず、地区計画の概要を説明しますが、地区計画とは、地区の特性にふさわしい対応を備えた良好な市街地の整備及び保全を図ろうとする都市計画制度です。地区計画は、道路や公園などの施設を区域内に定め、建てられる建築物の形態や用途などのルールを定め、そのほか土地利用に関してきめ細やかな制限を定めることになっています。

本市では、現時点で19の地区計画を策定しています。

次に、今回改定する市街化調整区域における地区計画の運用基準について説明しますが、こちらは本市の調整区域において活用可能な地区計画の基準を示したもので、地区計画の累計を定めた上で、各類型の条件などを示しています。同じ緑色のカラー刷りの資料の4ページ目を御覧ください。右下にまたページ数を表示しています。

運用基準は、平成29年1月に策定し、令和2年6月の改定を経て、令和8年4月の改定、施行を目指しています。次に、今回の改定のポイントについて説明いたします。

ポイント1として、白井市都市マスタープランの改定に合わせた定義や表記の変更、ポイント2として、地区計画の累計のうち、(B)沿道開発誘導型の区域の変更、ポイント3として、地区計画の累計の新規設定、(E)自然環境共生型の追加が挙げられます。

これらのポイントの内容について、白井市市街化調整区域における土地利用方針及び地

区計画の運用基準の改定案についてという見出しがついたA3判のカラー刷りの資料で改めて説明させていただきます。

なお、個別の改定箇所をお伝えするために、新旧対象表及び現行の運用基準も併せて配付していますので、お時間のあるときにお目通しいただければと存じます。それでは、A3判の資料を御覧いただき、2、改定（案）の主な内容という項目を御覧ください。

先ほど申し上げた改定のポイント1の白井市都市マスタープランの改定に合わせた定義や表記の変更について、現行の運用基準は、改定前の白井市都市マスタープランを基に定めていましたので、今回の白井市都市マスタープランの改定に合わせる形で、主に地区計画の基本的な目的の内容や地区名などを変更しました。

次に、ポイント2の地区計画の累計のうち、（B）沿道開発誘導型の区域の変更について。（B）沿道開発誘導型、こちらは国道16号沿道に、商業系や物流系の施設で、広域的な交通ネットワークにおける特性及び多くの人が行き交う特性を生かした地域振興等に寄与すると認められる施設を適切に誘導する地区であります。こちらの類型の内容を変更しています。位置と区域規模の条件として、国道16号に接する1ha以上という条件については現行から変更はありませんが、国道16号沿道からのおおむねの距離の条件については、100メートル以内から200メートル以内へ変更しています。数値について、市内の国道16号沿道の物流施設の立地状況を踏まえるとともに、他市の運用基準の数値や地域特性などを総合的に勘案し、庁内で検討した結果、200メートルまで緩和することとしています。

次に、ポイント3の地区計画の類型の新規設定、（E）自然環境共生型の追加について。こちらは、白井市都市マスタープランの土地利用方針に、自然環境と産業の共生検討地区を新たに追加することとなっています。市東側の国道464号や県道千葉ニュータウン北環状線が通る面的なエリアで、令和7年9月30日に、白井市まちづくり条例に基づく地権者などによる谷田地区まちづくり協議会が設立され、今後、地区計画の策定も視野に入れて土地利用の検討が進む可能性があることから、（E）自然環境共生型として位置づけることになりました。地区計画の基本的な目的及び位置と区域規模の条件については、それぞれ資料に記載しています。

また、（E）自然環境共生型の類型により定める地区計画の内容については、議案第3号の議案書として配付した市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画の運用基準の本日時点の改定案の12ページを御覧いただければと思います。議案書の12ページですね。赤字になっているものです。自然環境共生型の累計について、地区計画の目標方針としましては、自然環境共生型ということで、自然環境との共生を図りながら地域の活性化に寄与することを目標方針とするとしています。また、地区整備計画の内容としましては、地区施設や建築物等の用途の制限、容積率及び建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態、意匠の制限、かき又は柵の構造の制限及び土地利用に関する事項の制限の基準を示しています。

ということで、三つのポイントに関して説明しましたが、そのほかの変更点について、調整区域における地区計画の基本事項として、調整区域における地区計画の根拠法令や基本的な考え方などの記載を追加しています。

また、調整区域における地区計画の留意事項として、交通渋滞への対応や社会基盤整備

の状況などの記載を追加しています。なお、先ほどお話ししましたが、新旧対照表を配付していますので、お目通しいただければと存じます。最後に、今後のスケジュールに関して、白井市市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画の運用基準の改定案についてという見出しがついた資料で説明させていただきます。

本日の審議会でお出しいただいた御意見を基に、土地利用方針及び運用基準の改定案の内容を調整し、年明けの1月下旬をめどにパブリック・コメントを1カ月行いたいと考えております。その後、パブリック・コメントの結果を基に、年度初めに改定の施行を行いたいと今のところ考えております。説明は以上となります。

## ○事務局

補足になりますが、白井市都市マスタープランの改定に合わせて、白井市都市計画提案制度の手引きについても、一部改定を予定しています。こちらについては、都市計画法に基づく都市計画提案制度を進めるための手引きとなっています。

本日、議題3の資料としまして新旧対象表でお配りしておりますが、こちらについて、平成25年2月の策定以降、改定をしておりませんで、手引きのフローや法律の文言等が古くなっている部分等がありますことから、改定作業を行っております。

また、提案について、提案主体であるまちづくりに関し、経験と知識を有する団体の要件についても、一部見直しを行っております。さらに様式についても、事前相談書の様式を追加する等、見直しを行っております。これらについて、審議会後でも構いませんので、こちら併せて資料をお目通しいただきまして、何かありましたら御意見頂きますと幸いです。以上となります。御意見のほう、よろしくお願いいたします。

## ○事務局

私のほうからも1点補足させてください。今回、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画の運用基準ということでお示したもののなのですが、委員の皆様御存じのとおり、市街化調整区域の立地の基準として地区計画を定めた場合だとか、富士の低密度住宅地区であれば、条例に基づいて地区まちづくり計画を定めた場合、そういったものもありますが、ほかにも立地基準というのは様々ございます。

今回、お示した案は2本立てで、市街化調整区域の土地利用方針、これは市街化調整区域全体の土地の利用方針です。後段の地区計画については、市内の市街化調整区域、全部、地区計画の策定を求めるものではありません。ですので、これを一つにまとめたことで、逆に分かりやすさを考えると、全部、地区計画をつくらなければいけないという勘違いされることが可能性としてありますので、一つは分けることも、現在検討しているところです。ですので、各それぞれの記載の中身について、御意見を頂ければと考えております。以上です。

## ○会長

どうもありがとうございました。

それでは、これは意見聴取ということですので、御意見、御質問ももちろん結構です。御質問、御意見がございましたら、お願いします。●●委員。

## ○委員

時間があまりないので、まとめてお話ししたいと思います。全体にスケジュール感ですが、あまりにも拙速すぎると思います。先ほどから何度も言っているとおり、大きな課題なので、もう少し時間を頂きたい。何か急いでいる理由があれば、後で言っただけであればありがたいのですが、なければ、そのスケジュール上、もう少し時間欲しいというのは、相当、今言ったとおり、都市計画法の調整区域における開発をどうするかということに関わる話なので、制度的に非常に難しいということと、これまで調整区域の地区計画の運用をめぐる、例の去年から課題になった件で、明らかにこの基準はおかしいというふうに思ったこと。例えば高さについて、十分周辺に配慮すると書いておきながら、十分配慮しているのだと、ただ、数値基準がないから、これでオーケーですという非常に乱暴な言い方をされた記憶がありまして。

ただ、我々からすれば、十分周辺に配慮するというのは、当然あんなものじゃないというふうに私は思っているので、ということを含めて、言葉の使い方、あるいは、実は調整区域というのは、基本的に市街化はいけない、開発はいけないのですが、ただ、ある種の手続でもってオーケーを出すということでは、この手続が非常に重要だと。市街化区域内における開発許可とは違う、慎重で環境について十分調査をした上で、きちんとオーケーを出す。あるいは、先ほどからあります白井市全体の道路事情から、本当に大丈夫なのかという、交通環境も含めてオーケーを出す。あるいは、これが本当に白井市の発展につながるかどうかということもきちっと調査した上で、お金が儲かって事業者が来ないとか、こんなものを行ったってしょうがないというのがあるので、そういうことをきちっと調査して、提案を受けた上でオーケーを出すというふうにしないと、都市計画審議会の皆さんが一層大変になるはずだと私は思っているので、そういう意味では、可否をめぐる手続、調整区域で開発をどうするかという制度的な検討を含めて、きちっとやっていただければと思っているので、一、二回の都計審で、はい、出しました、全部読んでオーケー出してくださいというのでは荒っぽ過ぎるので、発言する機会を与えていただけると非常にありがたいなというふうに思います。

取りあえず、今回の資料の中で気になることは、後ほどメモにしてお送りしたいというように思いますので、よろしく考慮のほうをお願いします。以上です。

## ○会長

事務局、よろしいですか。さっきのA3のやつでスケジュールが出ていましたよね。

## ○事務局

スケジュールは一度、今後の手続も含めて整理をさせていただきます。

## ○会長

かなり急いでいるという感じがしますが、急ぐ理由があれば説明をしていただいて、納得すれば、皆さん納得するだろうし、ただサクサクというだけなら、もう少し時間を取られたらどうかという御意見だと思います。よろしくをお願いします。

ほかにかがででしょうか。●●委員。

### ○委員

今の話に関連いたしますけれども、スケジュールのところ、令和8年1月下旬からパブリック・コメントとありますけれども、パブコメの期間が短いと、これだけの資料を意味がちゃんと分かって、実態はあそこのことだなとか考えながら読み込むというのは、非常に難しいんじゃないかと思うのですね、特に一般の方ですと。

ということで、パブコメの期間がどれぐらい取っていらっしゃるのか、お伺いします。

### ○事務局

パブリック・コメントは30日の予定で考えております。

ただ、全体的なスケジュールも一度こちらで持ち帰らせていただければと思います。

### ○会長

よろしいでしょうか。ほかにかがででしょうか。●●委員。

### ○委員

今回、地区計画運用基準の見直しということで、先ほど話が出ていますけれども、自然環境型ということで、この場所を選定した理由と想定している産業ということが1点。あと、地区の種類ということで、IC周辺開発誘導型と、今回の追加となる(E)の自然環境共生型、これに関する事項について、ほとんど変わらないというか、全く同じなんですけれども、これというのは、どういった趣旨でこういったものを追加しようとしているのでしょうか。

### ○会長

お願いします。

### ○事務局

まず、今回の地区については、北千葉道路、また、北千葉道路等の沿道が中心ということで、産業の観点ではポテンシャルがあるといったところで、地区のまちづくり協議会もここはつくられていると。

一方で、ここについては、先ほども御説明しましたとおり、市の土地を中心に自然環境が残されていると。生物多様性の観点でも、ここは自然的利用も今されていると、そういったところがあります。ですので、ここについては、全て開発なのかとか、全部、自然保護なのか、一方だけではなくて、いかにここは共生していくか、ポテンシャルも生かしながら既存の自然をどう共生していくか、そういったエリアであると市のほうはまず考えているといったところがまず一つ、この地区のそもそも土地利用方針、地区の種類を定めるところになります。

用途の制限につきましては、今後、ここで何ができるかというのを詳細に検討していくところになるのですが、基本的には、先ほどおっしゃったとおり、Dと大きくはポテンシ

ヤルを生かすといったところでは、例としては、おおむね似たようなところになっているという状態になります。以上です。

#### ○会長

よろしいでしょうか。

#### ○委員

今後、まちづくり協議会を踏まえて、ここで実施する場合、ここの地区計画について、新たに変更するという事柄も出てくるということなのではないでしょうか。

#### ○事務局

現時点では、特に地区計画が定められていませんので、この類型を御議論、御意見を頂きまして、最終的に類型を定めましたら、それに基づいて地区計画の提案があれば、市として、それを進めるかどうかを検討していく。現時点ではないのですが、まず類型をどうするかを定めて、それに基づいた提案があれば、市として今後、決定手続を進めていくというふうになります。

#### ○委員

今回、大枠を定めるというイメージでよろしいですか。

#### ○事務局

おっしゃるとおり、提案に向けて、この地区の大枠になります。

#### ○会長

よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。●●委員、お願いします。

#### ○委員

ここで申し上げることか分からないのですが、大枠のことなのでは、企業誘致とか市街化調整区域で地区まちづくり協議会をつくって誘致していくときに、割と事業者提案をそのままというか、その中から選んで採用するということがこれまでも多くて、市全体として、町のその方向性とか整合性というのが、なかなかつくってこれていないというのが今の白井市の状況だと思うので、その辺を位置づけるとか、その考え方を記載するという事柄をしていただきたいというのが、これは意見です。

あと、別の話になるのですが、細かい、この文章のところを読んでいて感じたところが数点あったので、ここで言わせていただきますが。

まず、この議案3号の1ページなのでは、冒頭のところで、第2段落の「しかし」から始まるところで、その一つ下の段落、「市街化区域縁辺部での」というところから始まって、「第34条第11号に規定する条例に基づく過去の開発行為によるスプロール化の整除などの課題が生じており」という、まず、ここの整除という、これ、この字で合っているのですか。この整除という定義を教えてください。これ恐らく誤植

で、ほかにもこの整除は出てくるのですけれども、整除の除が多分、順序の序というところの意味になってくると思うのですが、これは確認をしていただきたいということと。

あと、内容についてなのですけれども、この第34条11号条例に基づく開発行為によってスプロール化になったことが課題だというふうに、こっちは読み取れるのですが、この3号の説明いただいた資料の中では、この2ページには、②のところで、市街化区域緑辺部におけるスプロール化については、地区計画や法第34条第11号に規定する条例を活用して整除を図るということで活用するというような、これ一見矛盾しているように感じるので、この辺の御説明をいただきたいということ。

それから、この条例がスプロール化を引き起こしたということであれば、そうじゃなくても、具体的に行政として、印象じゃなくて客観的な指標で捉えているかということ伺います。取りあえず、そこまでお願いします。

## ○会長

お願いします。

## ○事務局

スプロール化について、整除の字はおっしゃるとおりです。誤字でした。御指摘ありがとうございました。失礼しました。

ここの緑の資料と本文の34条第11号のその矛盾のお話なのですが、これについては、今で言うと、これに基づいた開発が許容できるのは、富士の低密度住宅地区の地区まちづくり計画をつくったエリアだけ、住宅の開発が市街化調整区域ではできるといったのが、現時点ではできています。それは、過去はほかの区域でも、平成26年までは、富士以外でも、市街化区域緑辺部でも、そういった開発を許容していたものになります。

ですので、平成26年までの開発でスプロール化、虫食いというか、転々といえますか、宅地が生じたといったところを整理する。整理をするために、過去の課題としては、市全体で市街化区域緑辺部に住宅地がポンポンと出てきてきた。それを整理するために、現在の富士地区の低密度住宅地区だけ、この条例を活用して整備するために開発を許容しているといったところになりますので、課題としては、市内の本文のところの課題が生じておりといったところは市内全域のお話で、現在、整理するために、緑のところでおっしゃった条例を活用して整序を図るとするのは、今、富士の低密度住宅地区のことを示しているといったところになります。

御説明、今のは、理解しづらかったですかね。よろしいですかね。

## ○委員

富士のところは、そういうのが都市計画にあって、これは説明のところとの表現の仕方の違いなのですけれども、そこは理解をしました。

それとあと、行政がちゃんと数字として、印象じゃなくて、数字としてスプロール化を捉えているかということ先ほど伺ったところなのですけれども、それについては、どうなんでしょう。もしなければ、それでいいのですけれども、この書きぶりで、この1段目、2段目までの第34条第11号のところ、無秩序な市街化が原因でスプロール化が

起こったというところまでの段階と、一方で、地区計画についてはということで、これ第34条とかという話と地区計画の話というのは、別の枠組みになると思うのですが、これもこれ同列で書かれていて、じゃあ、この34条が原因で起きたスプロール化は、どうするのだというところの整理が、この書きぶりでは分かりにくいと、思っています。

この計画では、地区計画のことを主に定める計画なので、この点について、34条のところは宙ぶらりんになっているようなイメージがあるので、これはどこかで拾ったほうがいいのかというふうに思ったのですが、その辺はいかがでしょうか。

## ○事務局

まず、数値的なところについては、今、手持ちで整理はしていないところです。

ただ、あとは過去の開発の台帳を見て立ち上げることは、多分、実務的に時間がかかるとはいえ、可能ではあるかと考えています。また、この表記の仕方が、地区計画のお話と34条11号でのお話が混ざっていて、11号のお話がということがあります。

実際、今回、土地利用方針と地区計画の運用基準を一つにまとめて、この背景も一つにまとめたといったところがあります。むしろ、それで今回、分かりづらくなってしまったところがあるのかと考えております。ですので、一つ、ここを整理するのであれば、やはり土地利用方針は土地利用方針で一つ別でまとめて、地区計画の運用基準は地区計画の運用基準で整理をしたほうが、今、出しておいてあれなんですけど、ここの話が混乱が生じるおそれがあることを考えると、一つ、そもそものところで分けることも1度考えたほうがいいのかと、今、御意見を頂きまして、考えました。

## ○委員

書きぶりの問題で、34条11号条例に基づいた過去の開発でスプロール化が起きて、秩序ある土地利用が必要というふうに書かれていると、改定の対象も、その34条11号に及ぶのかという書きぶりに見えたなというところ、そこは分かりました。

数値についても、ここには書く必要はないと思うのですが、聞かれたときに、イメージじゃなくて、そうなのだという説明はできるようにしておく方がいいのかなというふうに思ったのと。あとで、ほかのページになるのですが、インターチェンジ周辺とかというところの、これ最後のところ別図であるのですが、拠点開発誘導型とか、IC周辺開発誘導型という、誘導型という書き方をしているのですが、都市マスの本体のほうでは、これは検討地区というふうに書かれているので、この辺が混線させないように書き方を注意をして、分かりやすくしていただきたいなと思いました。以上です。

## ○会長

よろしいですか。

## ○事務局

一度、いただいた意見は整理をさせていただければと思います。

## ○会長

ほかにかがででしょうか。●●委員。

#### ○委員

沿道開発誘導型の部分で、国道16号線と出ているのですが、沿道からおおむね200メートル以内のときに変更になるのですが、実際問題、100メートルでも、物流的なものだから、それでもいいんじゃないですか。焦っていると、先ほど委員さんが言っているのは、状況が分かるのですが、何でこれは200にしたのか。その説明を、100でも十分、物流的だったら大丈夫だと思うのですが、私の意見からすると。それをなぜ200に変えたのか、それを教えていただきたいんですけども。

#### ○会長

事務局、お願いします。

#### ○事務局

先ほど御説明しましたとおり、16号の沿道にも既に物流施設が建っていると。

実際、その物流施設の奥行きを見ると、大体200メートルぐらいのところまで、大体施設として使われているという実態を鑑みると、沿道の200メートルまでというのが基本的には、一般的な大きさを許容できるものになるのかと考えています。

#### ○委員

文章が荒っぽいのです。もうちょっとしっかりと、例えば16号をちゃんと利用して、一体的な敷地で200だったら、奥行きの問題で例えば、分かるけれども、16号に貧困な道路で接して、面さなかったら、それは困るわけですよ、混乱が起きるから。というように、少し丁寧に文章をつくられたほうが、変な憶測がなく、皆さん理解をしていただけるのではないかな。

確かに、物流施設100だけでは少しきついなと私も直感的に思うので、そこは理解しますが、きちんと運用するので、運用するためには、ちゃんと条件を書いておくというのが必須なのじゃないかなというふうに思います。以上。

#### ○会長

御意見ということで、今後反映してください。ほかにかがででしょうか。いいですか。

とても大変貴重な御意見頂きました。意見聴取ということですので、事務局のほうで十分に咀嚼していただきたいと思います。この議案については、引き続き都市計画審議会に諮るとのことですので、事務局、よろしくお願いします。

これで、議案第3号について終わります。

## 4 その他

#### ○会長

続いて、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、何か情報提供等、この場で皆さんにお伝えしたいとか、聞いておきたいというのはありますか。よろしいですか。それでは、事務局からは何かありますか。

## ○事務局

事務局から御連絡いたします。今の委員の皆様の任期が、来年の1月28日までとなります。今、いただいた御意見、議案第3号についても、この後いろいろと、場合によっては、その間でもやり取りをさせていただくことがある可能性もありますので、その際は御協力をお願いいたします。ただ、場合によっては、会議自体としては、あと1か月ですので、会議を開くかどうかというのは、状況としては開かない可能性もあると。

そういった場合は、もう2年間任期、今日が最後になってしまいますので、2年間、これまで非常に多くの案件につきまして、慎重な御審議をいただきまして誠にありがとうございました。お礼申し上げます。また引き続き委員をお引き受けいただける方については今後ともよろしくをお願いいたします。

また、今回、先ほども御挨拶いただきましたが、今回で退任される委員の方は、引き続き、違う形ではありますが、また市政に御協力いただければ幸いです。以上です。

## ○会長

それでは、これで令和7年度第3回白井市都市計画審議会、閉会いたします。本当に熱心に御議論いただきまして、ありがとうございます。

まだまだ白井市、課題山積ですので、今後とも、委員を続けていただける方は、これからもよろしく、そうでない方も、ぜひ後ろから、打たずに押していただければと思いますので、よろしくお願ひします。どうもお疲れさまでした。