

令和８年度第１回白井市都市計画審議会
議事概要

- １ 開催日時 令和８年５月２８日（木）午後２時から午後５時２０分まで
- ２ 開催場所 白井市役所東庁舎３階 会議室３０２、３０３、３０４
- ３ 出席者 北原会長、野口委員、廣田委員、田島委員、中村委員、清水委員、石橋委員、石田委員、平田委員、柴田委員、徳本委員、長谷川委員、古橋委員、亀川委員
- ４ 欠席者 安田委員
- ５ 事務局 鈴木都市建設部長
都市計画課 武藤課長、中原課長補佐、石澤主査補、大山主任主事
- ６ 傍聴者 ４名
- ７ 議題
 - （１）開会
 - （２）市長挨拶
 - （３）委員及び事務局職員の紹介
 - （４）会長、副会長の選出
 - （５）議案第１号 印旛広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（印西都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更）並びに印西都市計画区域区分の変更について（諮問）
 - （６）報告第１号 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準等の一部改正について
 - （７）報告第２号 景観とみどりの基本計画（案）及び（仮称）景観とみどり条例（案）について
- ８ 議事
 - （１）開会
 - （２）市長挨拶
 - （３）委員及び事務局職員の紹介
 - （４）会長、副会長の選出

○事務局

それでは、ただいまから令和８年度第１回白井市都市計画審議会を開会いたします。初めに会長選出を行います。会長が選任されるまでの間、事務局で進行させていただきますが、委員の皆様、よろしかったでしょうか。ありがとうございます。

それでは、●●都市建設部長が仮議長を務めさせていただきます。●●部長、議長席へお願いいたします。

○事務局

それでは、会長が決まるまでの間、仮議長を務めさせていただきます。よろしくお願いします。本日の出席委員は、委員定数15人のうち14人です。過半数が出席しておりますので、白井市附属機関条例第6条第2項の規定により、会議は成立していることを御報告いたします。なお、白井市附属機関条例第10条の規定により、白井市都市計画審議会の会長は、学識経験を有する者のうちから委員の選挙によって定めることとしていますので、学識経験者の中から会長を選出いたします。それでは、会長の立候補はございますでしょうか。ないようですので、それでは、推薦はございますでしょうか。●●委員。

○委員

ないようなので、引き続き●●先生にお願いできれば。無理言って申し訳ありません。よろしくお願いします。

○事務局

ただいま●●委員から、●●委員の御推薦がありました。委員の皆様よろしいでしょうか。

[拍手]

○事務局

●●委員、お引き受けいただけますでしょうか。

○委員

はい、お引き受けいたします。

○事務局

それでは、●●委員の御承諾をいただきましたので、会長には●●委員を選出いたします。新しい会長が決まりましたので、白井市附属機関条例第6条第1項の規定により、●●会長に議長をお願いしたいと思います。

○事務局

それでは、●●会長、議長席へお願いいたします。

[●●委員、議長席に移動]

○事務局

それでは、ここで●●会長から御挨拶をいただきたいと思います。

○会長

御指名をいただきました●●です。座ったままで失礼します。市長さんや●●委員から

のお話にもありましたように、白井市は成熟期に入っています。成熟期に入ると、成長期とは違う新しい課題がたくさん生まれてきます。そういった課題に白井市が持っている様々な市民の力、そして、地域の資源を生かしながら、どうプラスの方向へ持っていくかということが大きな課題になっていると思いますが、この審議会の皆様と一緒に議論を重ねながら、そういった新しい白井の未来を切り開いていくための一助になればと思っておりますので、私自身は力足らずではありますが、皆様のお力を借りながら、1歩でも2歩でも前に進めていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○事務局

ありがとうございました。

続きまして、白井市附属機関条例における都市計画審議会の組織には、副会長の職を定めておりませんが、同条例第3条第4項では、副会長を置かない附属機関にあつては、会長があらかじめ指定する者がその職務を代理すると規定されております。そのため、●●会長より、職務を代理する委員の御指名をお願いしたいと思います。

○会長

それでは、会長が指名するということですので、これまでに引き続き●●委員にお願いしたいと思います。委員の皆様、よろしいでしょうか。

[拍手]

○委員

先生の指示に従います。

○事務局

それでは、●●委員の御了承をいただきましたので、職務を代行する者は●●委員を選任いたします。

○委員

了解しました。

○会長

それでは、●●委員、よろしくお願いいたします。

まず、議案の審議に入る前に、諮問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

ここで笠井市長から、諮問のほうをさせていただきます。笠井市長、よろしくお願いいたします。●●会長、その場で御起立ください。

[諮問書の読み上げ]

○事務局

笠井市長は、公務のため、ここで退席いたします。

○笠井市長

皆さん、よろしくお願いします。

○事務局

なお、諮問書の写しについては、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。それでは、議事に移らせていただきます前に、事前にお配りさせていただきました審議資料を確認させていただきます。資料について、送付と書かれた資料一覧を御覧ください。まず、会議次第でございます。委員名簿については、差し替えしたものを机に置かせていただきましたので、そちらを御確認お願いいたします。それから議案資料として、議案書と資料でございます。なお、先日、景観に関する報告第2号の資料を郵送しております。最後に、当日配布資料1、2、都市マスタープランとなります。不足などありましたら、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。●●会長、よろしくお願いいたします。

(5) 議案第1号 印旛広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 (印西都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更)並びに 印西都市計画区域区分の変更について(諮問)

○会長

それでは、議長を務めさせていただきます。まず、議案の審議に入る前に、事務局におかれましては、議案の説明を簡潔にお願いしたいと思います。

それでは、議案第1号、印旛広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更並びに印西都市計画区域区分の変更について、事務局から説明をお願いします。

○事務局

都市計画課の●●と申します。議案第1号について、議案書、また資料の表紙を1枚めくっていただくと、議案第1号の説明資料がありますので、当資料により御説明します。

お手元の資料などを御覧になりながらお聞きください。

本議案は、千葉県決定の案件で、千葉県から都市計画の変更について市の意見を求められており、市が意見の提出に当たり参考とするため、当審議会で審議をお願いするものです。

それでは、1ページの下を御覧ください。説明については、資料の下部中央のページ数で御案内いたします。都市計画の定期見直しとは、社会経済情勢の変化などに対応するため、都市計画基礎調査に基づき5年ごとに実施するものです。

令和5年度に千葉県により都市計画の見直し基本方針が策定され、それを受け、県下の

市町村が一斉に計画の見直しの検討に着手しております。資料は飛びますが、7ページのほうを御覧ください。右上に資料1－2と書いてございますA3版の資料です。こちらが都市計画の見直し基本方針の概要となります。左下に示したとおり都市計画の見直しについて、五つの考え方を示しています。目標年次は約10年後の令和17年としております。

次に、3ページの上を御覧ください。今回の都市計画の定期見直しの主な変更点として、広域的な視点に立って都市計画を推進するため、広域都市圏ごとに広域都市計画マスタープランを策定する点があります。

次に、4ページの上を御覧ください。広域都市計画マスタープランの計画体系上の位置づけについて、千葉県の最上位計画として、

○委員

すみません、資料と。

○委員

資料がちゃんと出てない人もいますので。

○委員

説明が一致していないから。

○事務局

画面にも出しておりますので、今どこをやっているかというのは、こちらも確認しながら、お手元の資料と見比べていただけると。

○事務局

ページ数については、資料の下中央にページ数がありますので、そちらに従って説明していきます。それでは、資料の4ページの上を御覧ください。

広域都市計画マスタープランの計画の体系上の位置づけについて、まず、千葉県の最上位計画として総合計画があり、次に、都市計画の見直し基本方針が位置づけられていて、その次に、広域都市計画マスタープランが位置づけられています。さらに、その次に、市町村マスタープラン、具体の都市計画がそれぞれ位置づけられています。

次に、4ページの下を御覧ください。

広域都市計画マスタープランの構成について、本市は、印旛広域都市圏に属し、本市の他、印西市や成田市などが同じ広域都市圏に属しています。従来は、千葉県が定めた都市計画区域をベースにした印西都市計画区域マスタープランを定めていましたが、今回、広域的な視点から、都市づくりの方向性などを示した印旛広域都市計画マスタープランを策定し、印旛広域都市圏としての都市づくりの目標を定めることとなっています。

次に、資料3ページ目です。そちらの目次を御覧ください。こちらは、マスタープランの目次となっております。こちらの広域都市圏の都市づくりの目標のほうを広域パート、そして各都市計画区域の都市づくりの目標、印西都市計画区域と出てきますが、こちらのほうを区域パートとして、それぞれ項目を定めることになります。

それでは、資料に戻りまして、資料の下の5ページのほうを御覧ください。

マスタープランの広域パートの内容に関して御説明します。なお、詳細については、議案書の計画書及び新旧対照表を適宜御参照いただければと思います。

広域パートでは、主に印旛広域都市圏における主要な都市計画の決定の方針を定めるとともに、目指すべき都市の骨格構造図を示しています。都市づくりの基本方針として、コンパクトで効率的な都市構造への転換、また、頻発化、激甚化する自然災害への対応という二つの方針を示しています。

次に、5ページの下を御覧ください。

広域パートでは、目指すべき産業、観光に係る組織の骨格構造を併せて示しています。

こちらに関連する都市づくりの基本方針として、社会インフラなどを活用した多様な産業の受け皿による地域振興、自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備の二つの方針を示しています。

続いて、都市計画の定期見直しにおける印西都市計画区域の変更内容に特化して御説明します。

資料の8ページの下を御覧ください。

今回、印西都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（印旛広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更）及び印西都市計画区域区分の変更の二つの都市計画変更を行います。なお、前者のほうは、先ほど申し上げた広域都市計画マスタープランを意味しております。

次に、資料の9ページの上を御覧ください。

これまでの経緯について御説明します。本案について、昨年8月に本審議会で報告後、パブリック・コメントを行い、その後、県に都市計画の案の申し出を行っております。そして、昨年12月に都市計画法第16条に基づき、案の概要の公告・縦覧を行いました。公述申出などはありませんでした。その後、今年5月に、都市計画法第17条に基づき、2週間、都市計画の案を縦覧に供したところ、こちらにも意見書の提出はありませんでした。そして、先日、県から本市に対し意見照会があり、本日、本審議会で審議させていただきます。

次に、9ページの下を御覧ください。

都市計画区域については、都市計画法第5条に規定されており、一体の都市として総合的に整備・開発及び保全する必要のある区域を都市計画区域として指定するものです。

なお、区域は千葉県が指定していて、本市は、印西市とともに印西都市計画区域に指定されています。

次に、10ページの上を御覧ください。

先ほど説明したとおり、マスタープランは広域パートと区域パートで構成されていますが、広域パートは千葉県が主に原案を作成し、区域パートは市が原案を作成することになっております。

次に、10ページの下を御覧ください。

ここからは、印西都市計画区域の区域パートについて御説明します。

区域パートは、1、都市計画の目標、2、主要な都市計画の決定の方針という二つにより構成されますが、項目ごとの主な変更内容を御説明します。詳細については、議案書の

議案第1号中の新旧対照表などを適宜御参照いただければと思いますが、主に本資料を使って説明します。

11ページの上を御覧ください。

まず、1、都市計画の目標の（1）本区域の基本理念では、都市づくりの基本理念を定めることになっていますが、主に令和7年度末に改定した白井市総合計画及び白井市都市マスタープランで掲げる将来像に即した内容へ変更します。

次に、11ページの下を御覧ください。

都市計画の目標の本区域の基本理念では、基本理念を実現するための都市づくりの目標を定めていますが、千葉県が策定した都市計画の見直しの基本方針や千葉県都市づくりビジョン、白井市都市マスタープランなどの内容に即した記載へ変更しております。

次に、12ページの上を御覧ください。

1、都市計画の目標の（2）地域ごとの市街地像では、市の行政区域を五つの地域に分けて、地域ごとの市街地像を明確に位置づけています。

12ページの下を御覧ください。

今回の見直しで地域に大きく変更はありませんが、d、千葉ニュータウン地域（白井市）について、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中心都市拠点、こちらは白井駅、白井市役所周辺の地域を示しております。及び生活拠点、こちらは西白井駅周辺の地域を示しております。に即した記載を追加しております。

次に、13ページの上を御覧ください。

2、主要な都市計画決定の方針の（1）都市づくりの基本方針では、都市づくりのための基本方針を定めていますが、現行の方針が策定された平成28年以降の動向を踏まえるとともに、都市計画の見直し基本方針や千葉県都市づくりビジョン、白井市都市マスタープランなどの記載内容と整合を図る変更をしております。

続いて、13ページの下を御覧ください。

同じく2、主要な都市計画の決定の方針の（2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針では、使用用途の廃止の方針、市街地における建築物の密度の構成に関する方針、市街地の土地利用の方針、調整区域の土地利用方針を定めています。

そのうち、調整区域の土地利用の方針では、現行の方針が作成された平成28年以降の動向を踏まえるとともに、こちらも都市計画の見直し基本方針や千葉県都市づくりビジョン、白井市都市マスタープランなどの記載内容と整合を図る変更をしております。

続いて、14ページの上を御覧ください。

2、主要な都市計画の決定の方針の（3）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針では、おおむね10年以内に整備を予定する道路、下水道及びごみ焼却場といった都市施設の内容を変更しております。

次に、14ページの下を御覧ください。

（4）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針では、印西市の印旛中央地区に関する記載を変更しております。

次に、15ページの上を御覧ください。

2、主要な都市計画の決定の方針の（5）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針では、整備が完了したため、おおむね10年以内に整備を予定する公園など

に位置づけていた近隣公園である富士公園の記載を削除しております。駆け足となりましたが、区域パートについての主な変更点の説明は以上となります。

続いて、もう一つの区域区分の変更について御説明します。

区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域との区分を示しています。

15ページの下を御覧ください。今回の見直しにおける区域区分の主な変更点として、千葉県が令和3年度に行った都市計画基礎調査などの結果などに基づいて、将来人口の見通しや土地利用、都市施設の整備など、社会経済状況の変化を踏まえ、目標年次、人口フレームの変更を行うこととしております。

ここで人口フレームについて簡単に御説明します。こちらは都市計画を定める上で、都市の規模の目標となる将来人口の推計であり、市街化区域の規模を決定する際の重要な指標となります。

今回の見直しでは、千葉県が令和17年の市街化区域の将来人口の推計値を算出しております。また、令和17年の市街化区域内に収容できる人口、いわゆる配分する人口を算出して、市街化区域内で人口を収容できるかどうか変更を行い、市街化区域の規模の検討を行っています。そして、令和17年の市街化区域の将来人口の推計値から、市街化区域内に収容できる人口、いわゆる配分する人口を差し引いたものが、市街化区域内に収容できない人口、いわゆる保留人口という言葉を使いますが、こういった人口フレームの仕組みになっております。

参考までに、保留人口とは、特定保留と一般保留という2分類に分けられますが、具体の位置に人口を割り付けず、計画の熟度の高まりに応じて市街化区域の編入を行うものを一般保留、計画的な市街地整備の位置及び地区が明らかで、市街化区域に配分する人口を割り付けておくのを特定保留ということで、参考までに御説明させていただきます。

次に、16ページの上を御覧ください。

今回、印西都市計画区域においては、市街化調整区域から市街化区域に編入する地区などはありませんが、先ほど触れたとおり、目標年次、人口フレームの変更を行っております。

印西都市計画区域における令和17年の都市計画区域内の将来人口の推計値は17万5,000人、市街化区域内の将来人口の推計は14万8,000人と予測しています。一方、市街化区域内に収容できる人口、いわゆる配分する人口は14万8,000人と想定され、将来人口の推計値と同じ値となっています。この表については、市街化区域内で将来人口が収容できるということになりますので、印西都市計画区域において、保留人口は想定されないということになっております。なお、先ほど触れたとおり、一般保留人口として、千葉県全体で保留フレームが想定されております。

最後に、今後の都市計画の手続の流れについて御説明します。

16ページの下を御覧ください。今後の流れとしましては、本市から千葉県に意見照会に対する回答を行い、千葉県は本年の夏頃に千葉県都市計画審議会に付し、その後、都市計画の決定の告示が行われる予定です。

○事務局

最後に、右上に当日配布資料1と記載されている資料がありますので御覧ください。

先日、千葉県の方から意見照会がありまして、市としての回答が求められています
が、都市計画の変更案は、本市の都市計画に整合していると考えております。

したがって、県からの意見照会に対し、異議はない旨を回答したいと考えていますが、
参考としまして、都市計画の変更に関して、今回諮問させていただくものです。

以上、議案第1号についての説明を終わらせていただきます。御審議のほどよろしくお
願いいたします。

○会長

どうも説明ありがとうございました。これから御意見、御質問を頂きたいのですが、そ
の前にちょっと休憩を取らせてください。

時計が微妙にそれぞれ違うので、これで3時から始めましょう。この時計で3時再開と
いうことで、一旦休憩にしたいと思います。

〔休憩〕

○会長

そろそろ時間ですので、審議を再開します。

議案第1号につきまして、御意見、御質問ございましたら。●●委員。

○委員

御説明ありがとうございました。

資料、印西都市計画の変更についての13ページの上、4の整備、開発及び保全の方針
の変更ということで、前がどうあって、今度何が変わるのかということで、前のことはよ
く御存じの委員さんもいらっしゃいますけれども、今日初めて委員になられた方もいらっ
しゃいますので、この文言を端的に、簡単に結構ですので、今までこういうふうにしてい
たものが、こういうふうに変わりましたという御説明をお願いできたらと思います。

○会長

それでは、事務局、よろしいですか。簡潔に違いを説明してほしいということだと思
います。お願いします。

○事務局

説明させていただきます。今回の都市計画の見直しに当たって、令和3年に都市計画
の基礎調査というのを千葉県、あとは市町村が一斉に行っております。

そこで調査結果として、令和2年をピークに総人口が減少していることで少子高齢化
が見込まれるですとか、企業立地の受け皿となる産業用地が不足しているですとか、あ
とは激甚化、頻発化する風水害、地震、SDGsの推進や、あとはコロナの感染拡大し
たライフスタイルの対応ですとか、そういった課題が浮き彫りになったという調査を行
っております。それを基に、今回、都市計画の見直しというのを行っております。

見直しに当たって、千葉県が基本方針を出しております。それが本日お配りした資料

の中の7ページ、千葉県のほうで、左下にあるのですけれども、見直しの考え方ということで、千葉県のほうで大きく五つ掲げていまして、それぞれ読み上げるのは割愛しますが、都市計画基礎調査という令和3年に行った調査を受けて、こういったことで見直しをしていきたいと思いますということで、まず千葉県が基本方針を出したということで今回見直しをすることになりました。●●委員が指摘した部分というのは、資料の13ページの上ということで、議案書でいうと36ページから37ページ、あと新旧対照表でいうと85ページから86ページの部分となります。

都市づくりの基本方針ということで、千葉県の見直しの基本方針を参考に、今回、印西都市計画区域としても、36ページの議案書の主要な都市計画の決定の方針の都市づくりの基本方針というところで①から④を、今回、基礎調査ですとか、千葉県の都市計画の見直し基本方針ですとか、そういったものを受けて、今回新たにこういったものを位置づけたという形になります。

○会長

●●委員、どうぞ。

○委員

わかったような、わからないような。ありがとうございます。

もっと言うと、ここに千葉県の都市計画の見直し基本方針や千葉県都市づくりビジョン、加えて白井市の都市マスタープラン、この間、変更されました。そこの整合性ということについて、もうちょっと言っていただけるとありがたいと思うのですが。

例えば集約型都市構造ということで今までやっていたものが、人口減少に対応したコンパクトなということで、目の前の現象が変わっていることでありますし、②の広域幹線道路のここは企業誘致的なことを言っているのだと思うのですけれども、都市マスタープランの変更では、全域的に農業でも何でも、いろいろなことでできる産業をやっていくというふうに変わっていますので、白井市として、この変更点がどういうふうにひもづいているのかというのをもうちょっと伺いできればありがたいと思います。

○会長

事務局、お願いします。

○事務局

お答えします。コンパクト・集約型という点については、人口減少とか少子高齢化が進むことが予想されている中で、地域の活力などを維持して生活に必要なサービスを確保するための考えとなっています。

人々の居住とか、必要な機能をいくつかの拠点に誘導して、その拠点を地域公共ネットワークなどで結ぶという考え方については、国のほうが提唱していまして、千葉県もそれを受けて集約型というのを進めています。都市マスタープランのほうでも、14ページを見ていただきたいと思います。こちらに載っている図が、10年後の白井市の将来都市構造図というものです。

こちらの図で何を表しているかという、白井市では、中心都市拠点、この赤とピンクの部分、あとは青色と水色の部分、生活拠点、このような形で拠点を設けて、そこに都市機能を集約していくような、そういった将来都市構造を描いている面がありますので、そことも関連づけた形で都市づくりの基本方針を位置づけているというのが、集約型ということになるかと思います。

それに関連して、都市マスタープランで土地利用方針というのも定めております。ページ数でいうと59ページになります。白井駅と西白井駅にそれぞれ拠点を設けて、調整区域については、地区計画などで開発許可をして土地利用をコントロールしていくような形で考えておりますので、そういったところとも整合を図って、こういった都市づくりの基本方針に今回の見直しを位置づけているという形になります。

○会長

よろしいですか。

○委員

はい。

○会長

他に、それでは、いかがでしょうか。

○委員

●●です。

○会長

よろしくお願いします。

○委員

いくつかあるのですけれども、まず、広域という考え方が今回で初めて示されて、千葉県の北総の印旛郡地域がいくつかにわかれて、広域の一帯になった。

その下にぶら下がる形で、印西地区とか、成田とか、そういう印旛都市のマスタープランがぶら下がっているという形になったという理解でよろしいのですよね。

○事務局

そのとおりです。今回そういった形になりました。

○委員

いいですか。

○会長

お願いします。

○委員

そういうふうに新しい形が一個上に来た場合、それぞれの地域のマスタープランみたいなものについての整合が図られているかどうかというのを全体で何か進捗状況の管理とか、そういうことは今後されていくのですか。どこかが音頭を取って。どういうふうになっていくのですか。

○会長

●●委員から、解説をお願いします。

○委員

そもそも都市計画は、従来から広域です。これを地方分権にしようというので市町村ごとのマスタープランという制度ができるようになったという経過があります。

さらにいけば、広域マスタープランとして、市町村のマスタープランは都市計画決定ではないのですが、県の都市計画マスタープラン、広域マスタープランは、都市計画決定であると。

これについて、基本的に市町村がつくる都市マス参考にして県はつくっておりますので、県のマスタープランは、恐らく去年つくられた市のマスタープランを参考にして、ほぼその感じで作られているのではないかな。私が読んだ印象でいけば、ほぼそのとおりだなと今、思っている。

したがって、これに基づいてチェックするかどうかは、基本的に県の仕事になってくるということで、ここに市町村がどう絡むかは僕よくわからない。

市町村がやるとすれば、白井市のマスタープランに基づいて、チェック、実行管理していくというのは、市の仕事になって、それはそれでやっているのではないかと私は思います。間違っていれば、市のほうでフォローいただければというように思います。

○会長

大変わかりやすい説明だったのではないかと思います、●●委員、いかがですか。

○委員

はい、わかりました、私は。

○会長

市のほうから補足ありますか。

○事務局

●●委員がおっしゃったとおりで、認識としては、そのとおりだと思います。

○会長

どうもありがとうございました。●●委員、どうぞ。

○委員

今回のマスタープランを定めるに当たって、県のほうが最初に方針を出していますよね。都市計画見直しの基本方針、それにのっとってつくっていると思うのですが、その中に、市街化調整区域については、「市街化区域の編入基準を満たすものについては、原則として市街化区域に編入するものとする」というふうに明記されているのです。

白井市の場合は、これまでは必ずしもそうっていない部分があります。データセンターなんかもそうですけれども。これは、これからだから、それでいいのか、こういう方針が示されたから、市街化調整区域についても、原則、市街化区域の要件がほとんど満たされているのであれば、方向的には市街化区域にしていこうよという方向になるのか、そこら辺は市のほうでは何かお持ちでしょうか。

○会長

事務局、いかがでしょうか。

○事務局

市街化区域に編入するかどうかというところは、都市計画基礎調査とか、そういった結果などを踏まえて、あとは県のマスタープラン、今回策定するマスタープランですとか、あとは市の実情を見て、県が最終的に、総合的に判断するものと我々は考えております。

一応、千葉県の方で市街化区域の編入基準というのは示しておりますが、それがなかなか基準が厳しいもので、例えば新しく市街地をつくる場合は、50ヘクタールの規模が原則になっていたりですとか、そういった厳格な基準がありますので、そういったところに照らして、市としては、上位計画に基づいて区域区分の変更が必要かどうか判断し、県と調整していく考えであります。

○委員

そもそも市街化区域を拡大した経験はあるのですか、面的に。一部変更は別にして。

○事務局

例えば昔、西白井地区というのがあったのですが、そこで土地区画整理事業を行いまして、そこを市街化区域にしたというのはあったかと思えます。

○委員

という程度ですよね。

○事務局

はい。

○委員

しかも県決定なので、もっぱら県の権限だということで、そういう意味で、まさにやる

のだとすれば、県のマスタープランに書かないと市街化区域の拡大はできないと、こういう理解でよろしいのですよね。

○事務局

はい。あとは、付け加えるとする、今、少子高齢化ということで、今後、人口なども緩やかに減っていく可能性があります。その中で、市街化区域の拡大が進めるかどうかを見極めて判断していくことになるかと思います。以上になります。

○会長

●●委員、よろしいですか。お願いします。

○委員

県の方針に、市街化区域の編入基準を満たすものについては、市街化区域に編入しなさいよと書いてあるので、どうなのかなと思って質問したのですけれども、今のあまり納得できていません。

それともう一つ、人口のことでさっき説明がありました。さっき頂いた資料16ページ、特定保留、一般保留というのがあって、これは、どうも市街化区域内人口と調整区域内人口の人数割合なのかなというふうに今、説明で受けたのですけれども、そういう解釈でいいのですか。保留する人口というのが、今もう一回説明いただけたらと思います。

○事務局

ここがなかなか説明の難しいところがありまして、資料でいうと、15ページの下のほうを見ていただきたいのですけれども。

これは人口フレームのものを簡略化したものでして、まず、繰り返しになりますが、千葉県のほうで、令和17年の市街化区域内の将来人口の推計値というのを算出しております。これは、印西都市計画区域としての市街化区域内の将来人口を推計しています。

これを人口フレームとして、この図でいうと②なのですけれども、市街化区域内の収容できる人口ということで、これは「配分する人口」という言葉を使っているのですけれども、こういったものも算出して、①と②を比較することで、市街化区域内で人口を収容できるかどうかという比較検討を千葉県のほうで行っております。

これは本当に簡単な説明なのですけれども、①から②を引いたものが、いわゆる市街化区域内に収容できない人口、溢れる人口ということで、これについては保留人口ということで、保留人口についても、一般保留と特定保留ということで、一般保留というのは、まだ関係機関と協議が整っていないという分類がありまして、特定保留というのは、関係機関と調整が整っていて、どこの地区に将来的に割り当てるとか、そういったものが定まっているものが特定保留という形になるのですけれども、こういった分類があります。

今回、都市計画の見直しでは、16ページの表を見ていただくとわかるように、印西都市計画区域としては、保留人口というのは想定していないような形であります。

千葉県全域では一般保留人口というのが見積もられていますので、千葉県のほうで、将来的にどこを市街化編入するかどうかというのを判断して、人口を基に市街化区域を拡大

していくような形になります。こういう人口フレームという仕組みがありますよということ、ちょっと押さえていただければと思います。以上になります。

○会長

よろしいでしょうか。

○委員

難しいですね。

○会長

はい。

○委員

白井は、市街化調整区域になって、スプロールして住宅が建っていくというのは取りあえず止まっていますけれども、印西の場合は、とりあえず、そういうまちづくり条例的なものがないので、どんどんスプロール化していますよね。そうすると、市街化区域になっていない調整区域の中でどんどん人口が増えていくので、そういう意味で保留する人口というのを将来見通せるのかなという単純に疑問があったので質問をしました。

○委員

関係していいですか。

○会長

はい。

○委員

今の意見は、まちづくり審議会会長として、とても心苦しい御指摘で。

実は、御存じのように富士地区は市街化調整区域です。しかし、歴史的な経過として、あそこは県が建築を認めてきてしまったということがあって、もう張り付いちゃっていて、道路も細々とながら一応通っていて、もう禁止するわけにはいかんということで、条件として、都市計画とは別に、地区まちづくり計画をちゃんとつくれば、計画どおり道路と公園をしっかりと造って、計画をつくればオーケーしてあげるよという制度をつくったのですが、これは、まさに都市計画的にいけば、非常に矛盾する、今の御指摘のように。

矛盾する制度を僕は運用しているということで、非常に困ったなということで、そこは御理解いただければ非常にありがたい。市民の幸せのために、そういうことをやっているということは御理解いただきたいなと思います。

市街化区域にするつもりは、今のところ、ほとんどありません。私はそう思っているということです。市はどう考えているかわかりませんが。

○会長

よろしいでしょうか。ある種の理想と現実みたいな話がありましたけれども、制度によって、運営ではいろいろ、あちこちで出てくる可能性がある問題ではありますね。

わかりやすく、その都度、市に説明していただければと思います。よろしいですか。他にいかがでしょうか。●●委員、お願いします。

○委員

いくつか質問した後に、全体を見て、考えている意見を述べたいと思います。

先ほどの質問でもあった、本日の資料の13ページの上の段です。

さっきの新旧の比較のところなのですけれども、印西都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更したというところです。

その新のほうの②の中に、社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出というのがあるのですけれども、これ、多様な産業の受け皿という全体的に文章が変わっているのですけれども、白井市の都市マスタープランの中にも、新しい産業を誘致するエリアがあったりして、この多様な産業、新しい産業というのは、どういうものをイメージされているのでしょうか。

○会長

事務局、お願いします。

○事務局

産業の受け皿づくりという言葉については、もちろん県の方針にもいろいろそれに触れている部分がありまして、一つ、千葉県が令和7年度に新千葉県総合計画というのを策定しているのですけれども、そこの印旛ゾーンの方向性の一つとして、「インターチェンジ周辺等において、市町と連携しながら、地域振興に向けた産業の受け皿づくりを推進する」という記載があるですとか、そういった形で産業の受け皿づくりを進めるということ positioning して、市としても、都市マスタープランでその方向性を汲んでいる形にはなりますけれども、業種を絞るというよりは、都市マスタープランの土地利用の方針では、それぞれ、工業とか物流とか業務、商業、農業関連施設などといった形で、多様な機能の集積を図るということにしております。

○会長

1点目、いいですか。

○委員

はい。

○会長

じゃあ、2点目。

○委員

今、具体的な産業の名前を言ってくださって、多分、議案の中でも具体的に出てきたところがあったと思うのですけれども、ずばり聞いていきます。私は、この都市計画審議会、南山小中学校前の地域、市街化調整区域に、40メートルまでの高さのデータセンターのみ造っていいという地区計画に対して、市民の方が、今二つ裁判を起こされているという状況をすごく憂いているのです。なので、そういう視点から、今回はつい見てしまいました。なので、多様な産業、新しい産業という中には、データセンターもあるんじゃないかと考えています。

今回の新旧の中でいうと、3番のところ、都市の防災・減災という方針だったところからたくさん起こる、ひどくなる自然災害という書き方がされていて、これもデータセンターが、すさまじい量の二酸化炭素を出すといったこととかも関係するのではと思ったり。

4番のところでは、「質の高い生活環境の整備」というところまで足されているあたりというのが、すごく気になっています。それで、意見と考え方を述べたいと思います。

今の資料でいうと、13ページの下のほうの段に行きます。

主な変更内容のところ、まさに市街化調整区域において、④市街化調整区域の土地利用の方針というところがあります。

ここを見ると、インターチェンジ周辺、先ほど私が言った富ヶ谷地域も入っていると思うのですけれども、こういったところ、ポテンシャルの高いところ、使えるところにおいては、「産業系の土地利用について適切な誘導を図る」と書いてあります。

これ、議案でいうと、県のほうの方針にも書いてあるし、市のほうも同じような書き方がされていると思います。

議案書でいうと、89ページのところが、インターチェンジ周辺のところで追加で記載されているところになります。そこを読むと、北千葉道路の白井インターチェンジ周辺がアクセスが簡単な立地条件を生かして、「工業・物流・業務等に寄与する施設について、計画的な誘導集積を図る」、その下のほうにも、「適切な誘導」と書いてあるのですね。

今回、資料とか議案を見ると、資料13ページの一番右下もそうなのですから、「面的な土地利用の適切な誘導を図る」と書いてあって、今、白井市民が裁判まで起こしているという中で、適切ではないんじゃないかと、まず思っているということと、誘導するという言葉だけでは不十分じゃないか。やっぱり住宅と共存する規制も図っていくみたいな、進めるだけでなく、住民重視のルールもつくるというようなことを一緒にやらなければいけないのではないかという意見が、今日一番言いたかったことです。

先ほど市長さんもおっしゃったのは、10年プランの都市マスタープラン、10年規模のことだったのですけれども、千葉県の都市計画見直しの基本方針を見ると、おおむね30年先の将来の目指すべき都市の姿も見据えたいということなので、やはりこの10年だけ見ても、白井はデータセンターがかなり増加するし、その先も増えるかもしれないということを考えると、やはり人と共存させるルールづくりというのは必要じゃないかなと思っています。またお考えであれば、お願いします。

○会長

今の御意見及び御質問、事務局側から、何かお考えがあれば、お願いします。

○事務局

御意見については、まずは参考にさせていただきたいところはあります。

あとは、一応参考までに、今回の広域都市計画マスタープランの位置づけについて触れておきますと、広域都市計画マスタープランがまずあって、その下に市の都市マスタープラン、そして、その下に具体の都市計画というのがありますので、この広域都市計画マスタープランだけではなく、市の都市マスタープランと連携して、具体の都市計画が今後、決められていきますので、適切にという、そこに言葉足らずだというような御意見はありましたけれども、市としては、もちろんデータセンターだけじゃないですけども、今後、大規模開発などについて、基礎自治体としての振る舞い方というか、そこら辺については、もちろん庁内で連携を図ったりですとか、あとは、国とか県とか、そういった関係機関の動向などを注視して、他市の情報収集とか、そういったものに努めながら考え、大規模開発とかそういうのが出てきたときは、対応できるように、まずは内部で検討できればと考えています。

○委員

印西のほうでも今後の規制というふうに動いているので、開発されることは知っていたのに、自分たちのマンションの目の前は、巨大データセンター許可した後に規制するのかと、住民の方は怒っているのですよね。

なので今の御意見だと、県や国や他の市ということなのですけども、地元の住民の方が何を心配しているかと、今まで既に住んでいた人たちが心配していることというのに一番耳を傾けていただきたいなと思っています。

技術的なことでお聞きすると、この段階で言葉を一言でも足すというのは難しいのでしょうか。事前説明のときは、難しいという印象を受けたのですけれども。せっかく諮問していただいているので、少しでも住民の方に希望を持ってもらいたいのですけれども。

○委員

都計審なので、都計審的な議論が必要かと思うのですが、用途地域や区域区分というのは、固定されたものではなくて、いつでも変えられる、場合によって今、指定されているところで何か建ちはしないかと不安であれば、自分たちが地区計画、あるいは白井には地区まちづくり計画をつくって、住民みんながオーケーだと言えば、ある一定の嫌だと思っている建物はできないという都市計画の仕組みになっていると。

あるいは、先ほどから課題になっているものは、市街化調整区域であっても、今の現行の制度に基づいて地権者から提案があって、都市計画審議会がオーケーが出て、市はちょっと紛争になっているので、これ以上言いませんが、一応開発許可を出したという経過があって、手続上は問題ないというところで、さて、でも何が問題なのかということは、まさに今、裁判で問われているので、これ以上申し上げませんが、そういう都市計画が固定的なものではなくて、自分たちで変えられるし、場合によっては、自分たちで変えられるということ、土地を持っている地権者だって変えられるし、場合によっては、地権者をデベロッパーが説得してだって変えられると。

ただ、変えるときには、この都市計画審議会というのは必ず会議をしなきゃいけないの

で、全市的に議論しなければいけないというつくりになっているということを前提にして、審議会で、いい、悪いという議論をしないといけないのではないかなというふうに私はと思いますが、市はいかがでしょうか。最後に市に聞いたほうがいいかな。

○事務局

ありがとうございます。●●委員からの御意見も重々わかります。

ただ、今、●●委員からもあったとおり、千葉県の計画で、もう少し広い範囲の計画になっておりまして、●●さんから頂いた意見というのは、市の中でも、ごく限定されたところの個別の案件だと思いますので、そのことについては、また別の機会で、別の場所でお話ができるかなと思いますので、この都市計画審議会の中で、県の計画を変更するというところまでの扱いは難しいかなと事務局としては感じております。

○会長

●●委員。

○委員

質問なのですけれども、議案の89ページの今私が具体的に言ったところというのは、まさに議案として変更される内容のことではないのですか。適切な誘導という部分ででも。議案で変わるところがいいかという諮問だと思ったので、変えるのであれば、誘導だけでなくルールづくりもという意見なのですけれども。特に載ってもいない細かいことを言ったとは思っていないのですけれども。

○事務局

ここで頂いた意見も踏まえて、市のほうでどうしていくかというのは検討しますが、あとは、白井市だけの計画ではなくて、印西市とも共通の地域のお話になりますので、そこも印西市との調整も含めて、審議会の中でこういう意見が出ましたとか、変更したいという意見が出ましたということは受け止めますけれども、ここでできるのかできないのかというのは、ここでの判断はできません。

○委員

じゃあ、一言言ってもいいですか。

○委員

議長、すみません、意見があります。

○会長

はい。

○委員

今、質疑を受けているところで意見が述べられていますので、議事整理をしてくださ

い。

○委員

意見もいいとおっしゃいましたよね。

○委員

意見もいいのですか。

○委員

最初におっしゃいましたよ、意見。

○北会長

御意見も頂きます。ただ、その御意見をこの審議会で採択するかどうかというようなことも含めて、皆さんの賛同があれば、変更の提案をするということもあり得ると思いますが、今のところの感じでは、そこまで行っていないかなという気はするので。

○委員

そうですね。

○会長

●●委員。

○委員

すみません、正確に聞き取れなかったので曖昧な意見になりますが、前の都市計画審議会で、その件については相当議論して、僕は、実は賛成に手を挙げなかったとかいろいろな経過があるのですが。

そういう中で、都市計画審議会でオーケー出して白井市のマスタープランができて、その白井市マスタープランを参考にして、市は県のマスタープランを作ったということで、県のマスタープラン自身は、市のマスタープランと齟齬を起こしていないのですよね。

というような経過があるということで、市のマスタープランをつくった我々が、市のマスタープラン、この記述はいかんのだと県に言ったら、ばかやろう、おまえら何言ってんだと言われかねないというところなので、どうするかというのは、市も慎重に、私の意見とは別に、市は慎重に御判断をお願いしたいと思います。以上です。

○会長

どうもありがとうございました。●●委員。

○委員

この一回の意見と、もう一つの質問で終わります。

私が、一応住民の代弁をするという意味でここに立候補してきたのは、まさに去年の都

市計画審議会をつぶさに見たり、議事録も全て見た、目の前で見ていたのですけれども、たくさんの住民の方がいました。

あるとき、何百もの反対意見や心配の意見が述べられたけれども、残念ながら、建築や都市計画の先生方からは、ちょっと急すぎ、正確な言葉を覚えていないから、ここでは引用しませんが、懸念の内容が語られて、2名の方は、認めない、挙手しなかった。

でも、他の方は、ほとんど質問も、また、住民の方の不安に対して、こうだから大丈夫だと思ふとか、賛成の理由も述べられなかったのですよね。

だから、すごく時間はかけたけれども、議論、住民の不安に対して答えられるのかと、住民は建物が建たないと思う土地だったところが変わられたという、確かに多数決で通ったのだけれども、その議論の質や量という点で、本当によかったのかという点を持ってきました。

それで、私も所属したところを通ったものですから、足せないかという意見でした。

もう一つだけ質問です。

この資料の一番後ろに、A 3の37ページですけれども、AからBまでどういうふうに都市をつくるかという、拠点開発誘導型から、インターチェンジ周辺開発誘導型まで書いてあるのですけれども、産業を誘致するというような点で、工業団地というのがこの四つに入っていないのですけれども、ここは全く計画的に変更がないから載っていないということなのでしょうか。

○会長

別の御質問ということですよ。

○委員

はい。

○会長

それでは、事務局、お願いします。

○事務局

お答えします。今、●●委員がおっしゃられたのは、次の報告議案の資料になっていまして、今回の議案とはちょっと違うのですけれども、今出ました工業団地については、市街化区域になりますので、市街化調整区域における地区計画の運用基準に対しては対象外の地域となりますので、それはまた次の報告議案のところで何か不明な点があれば御質問ください。以上です。

○委員

御指摘の案件については、少なくとも私がまちづくり審議会会長として、通常1回で終わる審議会で、しかも意見を述べたい住民の方にみんなしっかり言っていただいて、どうなのかということをデベロッパーにも聞いて、そこで相当、僕は議論したと。

足らないという方はいらっしゃるかもしれませんが。ということと、この都市計画審議

会でも、地区計画のよしあしを巡って、相当議論したというように私は思っていました。

ただし、都市マスタープランについては、ちょっと曖昧な記述になっているのですね。

僕としては、意見を言う方が相当いらっしゃって、ただ、その案については、おおむね了解というふうにしましたので、市もそれなりに趣旨を理解しているのではないかなと思って、そういう意味で、十分この間、僕は必要な審議は、経過はたどってきている、手続上は問題ないというふうに思っています。以上です。

○会長

それでは、●●委員から出されました御意見ということで、記録に残したいと思えます。他にいかがでしょうか。●●委員、お願いします。

○委員

広域的な県のマスタープランですけれども、たくさんの意見の中で、具体的に実行するに当たって、検証というのは、どのぐらいの割合でこのプランは出来上がっているものなのでしょうか。実際に一つ一つは無理だと思いますけれども、県はどういったところで検証を行っているのでしょうか。

○事務局

資料のほうの1ページを見ていただきたいのですが、先ほど申し上げましたけれども、結構難しいというか、あまりふだん触れない話なので再度申し上げますと、今回の都市計画見直しというのは、千葉県の中では第7回になります。

この都市計画基礎調査というのは、5年に1度、行うことになっていまして、基本的には、そのサイクルに合わせて都市計画の定期見直しというのは行っております。

ただ、今回は、約10年ぶりになるのですが、お答えすると、おおむね5年に1回見直ししますので、その都度、都市計画基礎調査の動向などを見て、検証というか、そういった数値などを見て、計画にも反映しているところはあると思います。

○委員

5年ごとの見直しが、いわゆる検証に値するというふうに理解いたしました。

○会長

見直し、調査をして、計画とどういうふうにするという検証をするということも含めて、見直しというふうに理解していただければと思います。●●委員。

○委員

あまり重要なことじゃないので、素朴な質問という感じなのですが、13ページの上、新と旧がありまして、①の旧が「集約型都市構造に関する方針」が、新では「コンパクトで効率的な都市構造への転換」となっているのですね。

「効率的な」がついているので、効率的ということは、あまり機能重視じゃないんだなみたいなニュアンスを受け取って。ページを戻って11ページの下の方を見ると、新と

旧の①がほぼ全く同じ文章なのですけれども、コンパクトと集約型だけが変わるということで、僕の認識だとコンパクトと集約と意味一緒だと思うのですね。

多分これコンパクトシティに関する議論を、僕自身としては認識していますけれども、それを反映したことなのだろうとは思いますが、一般の方が普通に見て、これ何が変わったのだろうというふうに思うと思うので、その辺を簡単に教えていただけると助かります。

○会長

事務局。そう言われても困るかもしれないけれども、お考えを。

○事務局

お答えになっているかあれなのですけれども、10年前は、コンパクト・プラス・ネットワークとかという言葉はあまり使われていなくて、集約型とかという言葉が使われていたと思うのですけれども、それから約10年がたつ中で、国のほうもコンパクト・プラス・ネットワークという言葉を使ったりですとか、県のほうもコンパクトな都市づくりですとか、そういったコンパクトという用語が使われているというところも受けまして、印西市と白井市のほうですり合わせた上で、今回、集約型というのは、コンパクトという言葉に直してやっているような形にはなります。

○委員

全然突っ込むつもりはないのですけれども、多分「コンパクトな」がついているから、コンパクトシティじゃないんだということなのかな、コンパクトなシティであるということなんじゃないかなと思うのですけれども。議論としては、当然もともとの集約型コンパクトシティというのは、都市型の集約型の外にいる人を無理やり集めなきゃいけないんじゃないかみたいなニュアンスも、もともとは10年前は持っていたと思うのですよね。

それが、やっぱり無理だろうということで、既存の都市ストラクチャーをある程度尊重しながら、コンパクトにできるだけしましょうねに今、議論が変わってきているというのは背景だと思うのですけれども。それにしても1文字だけの、1単語だけの違いだけだとわかりづらいので、形容詞か何かをやっぱりつけておいたほうがわかりやすいのだろうなと思いつつ、感想になりますけれども。失礼いたしました。

○委員

言葉が浮いていまして、簡単に言うと、この業界、都市計画の我々の業界で当たり前になっている例えばスポンジ化、意味わからないですよね。

コンパクトシティ、意味わからないですよね。そんなの何が違うのか。

効率的な、果たしてわからないということも、ちょっと多発しているので、これは県マスタープランなので、県にこの辺は責任取ってもらわないといけない。何を言いたいかというと、前回のマスタープランでは、集約型都市構造と言ってきた。果たしてこの数年で集約型都市構造に白井市がなっているかどうか。

今後、人口減少に対応したコンパクトで高次な都市構造に、どうやって展開していくの

かということについて、今後の白井市に期待をしたいけれども、一体どうやってやるか。

スポンジ化に歯止めをかけ、どうやってやるかということについて、僕は非常に、僕はというか、多分、都市計画をやっている皆さんは、そんな簡単じゃないよと、苦勞しているのです。苦勞して、調整というか、郊外地で造った住宅を市街地に住んでいただくために、コンパクトシティに公営住宅を造って、入ってくるとか、路面電車をいっぱい走らせ、頑張っ、郊外の方が来られるようにしてあげるとか、逆に路面バスが廃止されちゃって困っている方もいらっしゃるのですが。

ということもきちっと把握した上で、相当大変で、相当公共投資が必要だということをよく御理解した上で、しかし、白井市らしいコンパクトシティをどうやってつくるかというのをぜひ白井市として、県の御指導の下、いろいろと検討していただきたいなと思っています。ここは期待をするということにとどめたいというふうに思います。以上です。

○会長

どうも御意見ありがとうございました。

いろいろ、かえってわかりにくくなったような言葉を使われていたりするのですが、多分コンパクトと言ったときには、後ろ側にネットワークがくっついているというふうに理解してほしいと、多分、書いた人は思ったのだと思うのです。

他によろしいでしょうか。大分時間も経過してきたので、よろしいですか。

それでは、県がまとめているということもあるし、それから、どうしても、こういうのは、あまりディテールまでは書けないという性格もあります。

そういうことで、第1号議案について、おおむね妥当ということによろしいでしょうか。もちろん皆さんから頂いた意見は、白井市としてはしっかり受け止めていただくという前提の上で、よろしいですか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○会長

それでは、おおむね妥当ということで、以上とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

それでは、また休憩を取っていいかな。4時終了となっているのですがけれども、これ無理だから、休憩、5分間取りましょう。それでは、休憩ということで。

（6）報告第1号 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準等の一部改正について

○会長

それでは、再開いたします。次に、報告第1号、白井市市街化調整区域及び地区計画の運用基準の一部改定について、事務局から説明をお願いします。

○事務局

報告第1号について、私、●●のほうから説明させていただきます。

報告第1号は、市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部改訂についてとなります。白井市都市マスタープランの改定に伴って、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を予定しておりますので、その改定内容について御説明をいたします。

資料につきましては、改めて1ページから振ってありますので、真ん中の1ページから後半が、今回の資料となります。全部で37ページまでございます。また、資料の2-1から2-4、4種類になっておりまして、一番下の大きな数字で御説明いたします。

まず、1ページが資料の2-1となりまして、令和8年3月の白井市都市マスタープランの改定に伴い、記載内容の整合性を図る目的で事前修正した「市街化調整区域における地区計画の運用基準」となっております。資料の16ページからAが資料の2-2となりまして、今回の一部改定と現行の新旧対照表となっております。

続いて、30ページからが資料2-3となりまして、都市計画等の概要説明資料となります。続いて、最後36ページが資料2-4となりまして、今回の運用基準の一部見直しに関する概要説明資料となります。

説明に当たりまして、資料の30ページ、資料2-3を御覧ください。委員改選後、初めての審議会となりますので、都市計画の概要を含めて説明をさせていただきます。

まず、30ページの下ですけれども、「都市計画とは」ということで、都市計画の定義について、うたっております。都市計画法第4条第1項に記載がありまして、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、①土地利用、②都市施設の整備、③市街地開発事業に関する計画となっております。都市計画法の第2章に規定が定められております。

31ページ上段を御覧ください。都市計画制度の構造ですけれども、上から順番に説明をしてまいります。まず、都道府県が市の市街地を含み、自然的及び社会的条件や人口、土地利用、交通量など、様々な事項を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定をします。その都市計画区域として指定した区域に対して、議案第1号で説明のありました区域マスタープランを県が定めます。その整備、開発及び保全の方針に従い、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必要があるときは、市街化区域と市街化調整区域と区分をすることができ、これを区域区分といいます。上の図でいいますと、オレンジ色の部分になります。

この県の区域マスタープラン等で定められた内容に即して、市町村は都市マスタープランにて市町村としての都市計画に関する基本的な方針を定めます。図でいうところの赤色の部分です。

この都市マスタープランに従い、30ページに出てきました土地利用と下の地区、地域地区、主に用途地域などのことをいいます。それから、②番の都市施設としての道路や都市公園など、③の市街地開発事業として、土地区画整理事業などを設定します。図でいうところの水色の部分です。

また、より地域を限定して地区計画といったものを定めることができます。図でいうところの緑色の部分になります。31ページの下の方ですけれども、今説明しました区域区分、地域地区、用途地域のことです。それから都市施設や市街地開発事業、地区計画を

重ねたものが、市全体の計画の見取り図として都市計画図となります。

32ページを御覧ください。区域区分についてです。

区域区分とは、繰り返しになりますが、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に分けることを指します。

なお、市街化区域とは既に市街地を形成している区域、また、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域と定められており、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域と定められています。32ページの下ですけれども、都市計画図で見ると、市街化区域は用途区域が定められ、色が塗られている区域となります。

また、原則として用途地域を定めていない、色の塗られていない区域が市街化調整区域となります。市内全域の都市計画図を確認する場合は、本日お配りしている都市マスタープランの22ページに白井市の都市計画図が掲載されていますので、必要に応じて御参照ください。続いて、33ページを御覧ください。

白井市都市マスタープランについてです。白井市マスタープランとは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であり、将来の都市づくりの基本理念や目標の他、分野別の方針等を定め、将来の見通し等を明らかにするものです。市は都市マスタープランに即して具体的な都市計画を定める必要があります。

都市マスタープランの位置づけは、上位計画に白井市総合計画と、県の定める広域都市計画マスタープランがあり、その計画内容に即して定めなければならないという関係があります。

なお、都市マスタープランの将来像は、総合計画と同様、「世代を超えた笑顔と豊かさを未来へつなぐまち」となっております。都市マスタープランには三つの役割がありまして、一つ目が、市が目指すべき将来像を明らかにすることで、おおむね20年先を見据えたまちづくりの方向性を示すことです。

二つ目が、市が定める都市計画の指針となること。三つ目が、今後のまちづくりの方向性を明確に示すことで、まちづくりに当たっての合意形成の円滑化に寄与することとなります。現行の都市マスタープランは、令和8年3月に改定し、今年度が計画期間の初年度となり、目標年次は20年後の令和27年度で、目標人口を6万人以上を維持することとした計画となっております。34ページの上の図を御覧ください。

こちらは、総合計画で定められた白井市の都市構造で、白井市都市マスタープランでも継承をしております。大きく分けて、エリアは3区分ありまして、主に市街化調整区域である黄緑色の地域の魅力活用エリア、それからニュータウンエリアを中心とした黄色っぽいところ、市街地ゾーン（住居系中心）という地域、それから工業団地を指し示すオレンジ色の市街地ゾーン（産業系中心）の三つのエリアとなっております。

市内の拠点としましては、二つありまして、白井駅と市役所を周辺エリアとする中心都市拠点、それから西白井駅周辺をエリアとする生活拠点、それから広域幹線軸としまして、国道16号や国道464号、北総線が設定されています。それから、34ページの下の図は、将来都市構造の実現を計画的に進めるために、地域の特性に応じた土地の利用のゾーニングを行い、より具体的に都市マスタープランとして土地利用の方針を定めた図となっております。35ページを御覧ください。

都市づくりの推進方針として、地区計画制度の活用について説明いたします。

まず、「地区計画とは」ですけれども、地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める地区レベルの都市計画であると国交省のホームページで説明をされています。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされているため、原則開発行為は不可とされていますが、都市計画法34条各号に掲げる許可基準に該当し、かつ都市計画法第33条、開発許可の基準に掲げる技術基準に適合している場合は、開発行為が可能となると定めがあります。より正確的な表現で条文を要約しますと、都市計画法33条の技術基準に適合しており、法令等に違反がないことを認める場合には、開発許可をしなければならない。また、都市計画法34条の各号の要件に該当すると認める場合でなければ、開発許可をしてはならないとなっています。

なお、都市計画法第34条、立地基準の第10項には、「地区計画又は集落地区計画の区域において、定められた内容に適合するもの」との記載があります。つまり、地区計画が設定された区域内であれば、法第34条の許可基準を満たし、法第33条の技術基準に適合している場合には、開発許可が下りることが規定されています。ここが、今回の報告事項の問題となる白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部改正についてとなります。

今説明しました規定のとおり、市街化調整区域でも、地区計画があれば開発ができるのですが、基本的に市街化を抑制する区域であることから、一定のルールを設けられたもので、今回は、その運用基準を都市マスタープランの改定に伴いまして、時点修正しようというものです。資料の2-1を御覧ください。資料の真ん中あたりに、改めてページが振られた1ページになります。

これが、今回見直ししようとしている市街化調整区域における地区計画の運用基準の案になりまして、現行のものは平成29年1月に策定され、令和2年6月に改定したものとなっております。それでは、資料の36ページ、資料2-4を御覧ください。「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準とは」ということですので、「白井市都市マスタープランで掲げる将来像の実現に向け、市街化調整区域の性格の範囲内で一定の都市的土地利用を許容する地域を明確にし、都市計画法第12条の5の規定に基づき、本市の市街化調整区域において定める地区計画に関する基準を示すものです」とあります。

どのようなことが運用基準に盛り込まれているかということ、無秩序な開発に伴う市街化調整区域縁辺部のスプロール化、都市の無秩序拡大のことをいいますけれども、の進行を防いだり、市の課題に対応するため、都市マスタープランにて、市街化調整区域の土地利用に関して明記された内容を実現するための基準が記載されています。

市街化調整区域については、冊子の都市マスタープラン22ページの都市計画図の色の塗られていない部分が市街化調整区域になります。次に、運用基準の策定と改定の経緯についてです。資料の36ページの左下の部分になります。

まず、平成4年に都市計画法の改正により、市街化調整区域において地区計画を定めることができるようになりました。

次に、平成18年に都市計画法の改正により、市街化調整区域における大規模な開発の許可基準等が廃止され、都市計画法第34条第10号の規定に基づき、地区計画の内容に適合したものに限り、開発許可が行われるようになりました。白井市では、平成28年3月

に白井市都市マスタープランを策定し、その市の将来像を実現するため、都市的土地利用と農業的土地利用の混在等の課題解決を目的とし、平成29年1月に市街化調整区域における地区計画の運用基準を策定しました。

次に、北千葉道路のインターチェンジの位置が明確化されたことを機に、令和2年6月に運用基準の一部改定を行いまして、地区計画の類型にインターチェンジ周辺開発誘導型を加えました。そして、今回、白井市第6次総合計画の策定に伴い、社会経済情勢等の変化を踏まえつつ、まちづくりの将来ビジョンを確立するため、白井市マスタープランも改定されたことから、その記載内容等の整合性を図るため、現行の運用基準を事前修正するものです。

おさらいとなりますけれども、運用基準の位置づけについてです。資料は、右上です。図のとおり、市街化調整区域における地区計画の運用基準は、白井市都市マスタープランに即するものとなっております。

また、白井市都市マスタープランは、千葉県の広域都市マスタープランや市の総合計画に即するものとなっております。

今回の運用基準の一部改定のポイントとしましては、繰り返しとなりますけれども、総合計画及び都市マスタープランの改定に伴う定義や表記の変更となります。なお、資料の右側、薄緑色で囲まれた部分ですが、こちらについては、前回の都市計画審議会で一度お示ししました2点の改定についてですけれども、今回見送ることとしましたということが書いてあります。この内容に関しましては、次の説明の後に、改めていたします。

今回の見直しのスケジュールについては、本日の都市計画審議会で、資料では諮問となっているかもしれないのですが、報告の間違いですので、すみません、訂正をお願いいたします。本日の報告させていただき、頂いた御意見で反映できるものは反映した上で市長決裁をとりまして、6月中に改定後の運用基準で運用を開始することとなります。

裏面の37ページを御覧ください。

今回の一部改訂案の主な内容が一覧でまとめてあります。ここでお手数ですが、資料の2-1運用基準の改定案、14ページをお開きください。よろしいでしょうか。

この別図が市街化調整区域において、地区計画を定めることができる範囲となっておりまして、四つの類型を定めて、それぞれの地区計画の基本的な目的や条件等が定められて設けられています。

一つ目が（A）で、拠点開発誘導型といいまして、主に市役所の周辺の木下街道と北環状線に囲まれた区域となります。ちょっと見づらい場合は、都市マスタープランの59ページの土地利用方針図を併せて御覧ください。都市マスタープランのほうの59ページでいいますと、市役所周辺の青色に塗られた範囲が対象地域となります。

二つ目が（B）の沿道開発誘導型といいまして、国道16号沿線100メートル以内の区域となります。都市マスタープラン59ページですと、国道16号沿い塗られた水色の範囲となります。水色が途切れている部分については、市街化区域の範囲を除いているためとなっております。

三つ目が（C）で、住環境整備型といいまして、主に富士地区の市街化調整区域が該当しまして、薄橙色で塗られている部分です。都市マスタープランでいいますと、富士地区の茶色に塗られている範囲となります。

四つ目が（D）で、インターチェンジ周辺開発誘導型といいまして、仮称白井インターチェンジから、おおむね半径1キロ以内の区域と、仮称小室インターチェンジから、おおむね2キロ以内の区域となっておりまして、二つの円で囲まれた区域です。都市マスタープラン59ページですと、オレンジ色の円で、斜線で塗られた範囲となります。

今回の運用基準改定案で、変更箇所の確認を行いたいと思います。資料の2-1、ページ数でいいますと、4ページ、5ページをお開きください。よろしいでしょうか。赤色の部分が、今回の改定箇所となっております。

都市マスタープランの表記について、白井市都市マスタープランと単に都市マスタープランという部分が混在していましたので、今回、白井市都市マスタープランに統一をさせていただきました。

その他内容的には、A、B、C、Dのそれぞれの類型について、都市マスタープランの記載に合わせて文言の修正をしています。都市マスタープランでいいますと、56ページの③拠点複合地区、④沿道商業物流地区、②低密度住宅地区、⑥インターチェンジ周辺検討地区の記載内容を反映しているものになります。

また、資料の7ページから10ページに関しましても、それぞれ類型の赤字部分が改定箇所となっております。考え方は同様で、都市マスタープランの改定に伴う文言の修正となります。その修正内容を一覧にまとめたものが資料2-4、37ページとなっております。37ページを御覧ください。資料についての補足説明ですが、説明の文言のところ、Cの住環境整備型、黄色の空白が一つあるのですけれども、こちらは都市マスタープランに合わせて一部文言を削除したという意味になります。

先ほど説明を飛ばした資料36ページ、薄黄緑色の部分の説明ですけれども、内容としては、①が、国道16号沿道の範囲を100メートル以内から、前回、200メートル以内に拡張すること。②が、都市マスタープラン59ページにあります土地利用方針図でいう、右下の水色で囲まれた自然環境と産業の共生検討地区、こちらについて、新たな類型を追加するということで提案しましたが、今回、庁内で検討した結果、今回は必要最低限の修正にとどめさせていただいて、より具体的な計画が見えてきた段階で、改めて都市計画審議会へ諮らせていただきたいと思いますと考えております。

なお、それに伴いまして、今回の最終的な改定箇所につきましては、資料の2-2、新旧対照表で御確認ください。説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○会長

どうも御苦労さまでした。報告第1号の内容について、事務局からの御説明に関連して、御意見、御質問ございましたらお願いします。●●委員。

○委員

一言、すみません。業務施設というのは何ですか。商業施設も、ある種業務していますよね。ガソリンスタンドは、どっちに入る。例えば工場は、工場だから業務には入らない。すみません、前から思っていたので、定義がいつも曖昧で、入るのだと言われてしまったら、僕はしょうがないので、入るのだでしょうとなっちゃうのですが、事務所の件を言っているのですが。だから、基準法上の定義はあるのですか。あるいは、別個、業法上の

定義と。なければ、今とは言いませんので、後ほどでもいいから、解釈を書いておいていただくと迷わない。市から、業務施設だからオーケーねと言われても、それは業務施設に入らないんじゃないのと、僕が言っても、入るのですと言われてたら終わっちゃうので。その辺は、前回トラブった思いがあるので、よろしく、注文です、お願いします。

○事務局

ありがとうございます。確認させていただいて定義の方しっかり定めたいと思います。

○会長

他に御意見、御質問。お願いします。

○委員

●●です。今回は、最低限の必要なところのみ変更にすることにしたということで伺ったのですが、そうすると、前回の都市計画審議会で、12月ですよ。あのときに、これが出されたときに、要は今、●●先生がちょっと懸念されたようなＩＣ周辺開発誘導型の地区計画のところだと思うのですけれども、何をもって高さとかを定義するのか。それをちゃんとしないと、これは時間をかけてやってもらいたいというような御発言がありまして、それで、一旦保留になって、今日に至っているという経過だと思うのです。傍聴していたのでわかるのですけれども。そうすると、今回、変更箇所を見てみますと、12月に出された変更箇所というのは、ほとんど姿を消して、本当に必要最低限なのかなと思われるような文言修正程度に収まっていて、だから、要はドラスティックに前回示されたような大きな変更は、全く影を潜めてしまっています。

そうした場合、これは今日は報告なので、これで決定にするような感じなのだけでも、そうすると、積み残したものというのが、すごく大きな課題として残っていて、そこをはっきりさせないと、これからの市街化調整区域の開発は、またもめっちゃうのではないかというような、しっかりした指針が求められている部分が結局、先延ばしになっちゃっているということだと思う。となると、それはどうするのですかということ、取りあえず、どういうスキームで、それは一応形づくらなきゃ絶対いけないだろうと思うのですけれども、そこについて、どうされていくのでしょうかということ、質問です。

○会長

事務局、お願いします。

○事務局

ありがとうございます。まず、白井市については、御存じの方も多いかと思いますが、市街化区域というものがほぼほぼ開発が終わっておりまして、市内に開発できる大きな土地というのがありません。白井市は、今後発展していくため、持続可能な市政を運営していくために、市街化調整区域に活路を見出しているというのが市の方針としてあります。その中で、例えば未来創造戦略室とか、そういった部署も設けまして企業誘致を行ったり、大きな土地を確保してということをしていろいろと検討しているところがあります。

都市マスタープランの改定につきましても、そういった部署と状況を確認しながら進めてまいりました。本来であれば、都市マスタープランが出来上がるときに、同時に運用基準というのも見直せるのが一番理想だったのですが、ちょっとタイミング的に急いでしまった部分もありまして、12月に諮らせていただいて、そのときには御指摘にありましたとおり、時期尚早ということで、もう少し検討するべきだと。

そういった中で、市のほうの未来創造戦略室やいろいろなところと内部調整している中で、もう少し検討に時間がかかりそうだと。かといって、都市マスタープランの表現は変わっているので、地区の設定の文言等も変わっているまま置いておくわけにはいかないのです。まずは、このタイミングで必要なところだけ、表現として整合性の取れないところだけ直させていただいて、その他の改正、例えば、また100メートルなのか、150メートルなのか、200メートルなのか、もう少し具体的に方向性が見えてきたときに、皆様方に諮問をしまして、つくり上げていきたいと考えております。今回の内容としましては文言修正というところで、後戻りしていますけれども、そういった事情がございます。以上です。

○会長

●●委員、ありますか。

○委員

わかりました。そこについては、近々、また検討したら出てくるのだろうということなのですが、一点、自然環境共生型、都市マスに新しく入った類型ですが、何でも、何でもこれまで消してしまったのかなというのが疑問なのですが、それはどうでしょうか。

○事務局

そちらについては、私のほうからお答えします。

こちらについて、自然環境と産業の共生検討地区につきましては、こちらについても、先ほど●●のほうから説明がありましたとおり、未来創造戦略室のほうと調整しております。現在、未来創造戦略室のほうでは、谷田地区、まさにこの地域の土地利用に関するマーケットサウンディングを実施しておりますので、その中で、民間の開発事業者さんの先進的な再提案を最大限に引き出して、企業誘致の熟度に合わせて、今後、未来創造戦略室と連携して提案基準のほうを設定していくことが、計画的な誘導につながっていくものと考えておりますので、今回見送ったところでございます。以上です。

○会長

お願いします。

○委員

ありがとうございました。あと一つだけ、IC周辺開発誘導型というところなのですが、前の会議で指摘もあったと思うのですが、都市マスだとIC周辺検討地区になっているので、そろえてもいいのかなというふうな気もしたので、そこについて、用語についてお願いします。以上です。

○会長

事務局、お願いします。

○事務局

ありがとうございます。御指摘もわからなくはないのですが、一応この運用基準のほうでは、何々誘導型という形で、させていただいております。というのは、インターチェンジができたということで、今まであまり注目を浴びなかったところに、こういったものができますということで誘導していきたいということで考えております。

資料の10ページの表の中で書いてありますけれども、あくまで（D）についているインターチェンジ周辺誘導型というのは、地区の類型という形で定めておりまして、インターチェンジ周辺検討地区というのは、土地利用方針における名称のことをいっているの、一律に全て同じということではなくて、ややこしいという御指摘はごもっともですが、一方で、運用基準の中でこういった型で進めますかということ、一方で、都市マスタープランといっているのは、土地利用方針における名称ということで区分しているということで御理解いただければと思います。よろしくお願いします。

○会長

よろしいですか。他にいかがでしょうか。

それでは、報告第1号は報告事項ということですので、採決はしません。事務局は各委員から頂いた御意見を今後の参考にしてください。お願いします。

（7）報告第2号 景観とみどりの基本計画（案）及び（仮称）景観とみどり条例（案）について

○会長

それでは、次に移ります。

報告第2号、白井市景観とみどりの基本計画（案）及び（仮称）白井市良好な景観とみどりづくりを推進する条例（案）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、報告をさせていただきます。

まずは、景観とみどりの基本計画の策定手続におきまして、都市計画審議会の位置づけについて御説明をさせていただきます。資料の3-1を御覧ください。白井市景観計画及びみどりの基本計画、景観条例並びに景観形成ガイドラインの策定については、白井市附属機関条例第9条第2項の規定に基づき部会を設置し、都市計画審議会の学識経験を有する者のうちから4名と色彩分野、ランドスケープ分野、環境分野、歴史文化分野の専門員として委嘱した者の4名の合計8名で構成され、これまで計画案や条例案について御意見を頂いてきました。白井市附属機関条例第10条第7項の規定に基づき、部会の決議をもって都市計画審議会の決議としており、今回、白井市景観とみどりの基本計画と条例につきまして、部会にて、おおむね妥当との裁決をいただいたことから本審議会に御報告をす

るものです。答申については、都市計画審議会会長から行うこととしますので、当日配布資料2として答申をお配りさせていただいておりますので、御確認をお願いします。

本日、都市計画審議会の会長が●●会長と決定されましたので、会長名を記載したもので答申とさせていただきます。

続いて、計画の策定までに至る経緯なのですが、計画策定には4か年を要しております。令和5年度は、部会の体制の整備など、策定に向けた準備を行いました。令和6年度は、市民、事業者に向けたアンケート調査、●●会長にも御登壇いただいた景観・みどりに関する市民や市内関係者への情報提供、認識の共有のためのキックオフシンポジウム、お気に入りの風景やみどりを話し合い、地域の特性を発見して整理するための地域別ワークショップを開催いたしました。その結果を基に、令和7年度では、庁内検討会議の部会を重ね、案を作成しました。

それでは、計画の概要を説明いたします。資料3-2、8ページ目を御覧ください。本計画の目的ですが、白井市では、千葉ニュータウン事業により計画的に整備された住宅地などの市街地景観、豊かなみどりや水辺、農地などで培われた自然景観、神社仏閣といった歴史・文化景観があり、これらの地域資源が調和・共存していることが一つの特徴となっております。

また、白井市の良好な景観形成には、田畑や里山などのみどりが不可欠であり、市の景観に係る政策と、景観の大きな構成要素であるみどりに係る政策を効果的かつ効率的に推進するため、「白井市景観とみどりの基本計画」として策定することとしました。18ページからの第1章、白井市の特性と課題では、本市の景観とみどりの特性を把握するため、エリアごとの特性や現状分析、課題などが記載されております。58ページからの第2章では、第1章での現状分析を踏まえ、基本理念を「魅力的な地域資源をみんなでつなぐもっと豊かに笑顔あふれるしろい」とし、その実現に向け、59ページに示すように、五つの基本方針を定めました。

62ページからの第3章では、基本方針に基づくアクションプランとして政策を設定し、行為の方向性として、「まもる」「たかめる」「つくる」「そだてる」の四つに分類しました。また、政策に基づいて具体的な取組を定めました。

63ページ以降が、政策と取組の内容となります。

86ページからの第4章では、第2章に示した基本方針に基づいた景観まちづくりを行うため、景観形成方針や景観形成基準、その他、景観法に基づく指定等の方針を定めました。89ページでは、ゾーン・地区・拠点で地域設定を行い、その地域設定ごとに景観形成方針を定め、地域に沿った景観を誘導していくこととします。102ページからは、景観計画区域内で一定規模以上の行為を行う場合は届出を義務づけ、105ページからの景観形成基準に従うよう誘導していくこととします。その他、120ページからの景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針や、121ページからの景観に配慮した公共施設の方針など、景観形成における重要な制度を記載しております。

また、景観重要公共施設については、白井市のシンボルとなり、先導的な公共施設としての役割を担っているというところから、白井総合公園を位置づけることとしました。128ページからの屋外広告物に関する事項については、現状、千葉県の屋外広告物条例に基づいて許可申請を行っておりますが、景観形成配慮指針を設け、配置や規模、色彩など

に配慮するよう誘導することとします。

131ページからは、緑地の保全や緑化の推進に関する事項となり、基本方針に基づき、まとまった特性を有する範囲を拠点・中核施設・軸・地区で捉え、134ページのとおりに、みどりの配置方針を定めました。

140ページからは、みどりの配置方針における緑地の保全エリアを保全配慮地区、緑化の推進エリアを緑化重点地区として設定し、重点的に取組を推進していくこととしております。170ページからの第5章、計画の進行管理は、関係機関や庁内関係部署との連携を図ることとし、基本理念の着実な実現に向け指標を定め、本計画の中間年度である令和17年度と最終年度である令和27年度に目標の達成状況を把握することとします。

これまで御説明してきました計画を実行すべく策定した条例が、175ページからの資料3-3となります。条例の構成については、本条例を策定する目的や基本理念を定めた総則、景観とみどりの基本計画に関する事項、景観計画区域内における行為の事前協議、行為の届出といった手続き的な内容、みどりの保全、創出などといった項目で構成されております。計画については、8月頃に確定させ、条例につきましては、令和8年9月の市議会定例会における議案として提出したいと考えております。報告は以上となります。

○会長

どうもありがとうございました。報告第2号の報告を聞いて、御意見、御質問ありましたらお願いします。●●委員、お願いします。

○委員

景観法は、できているときに関わって、その後、自分でつくった案件もあるのですが、相当時間がたって、今、記憶を呼び戻しているところで。

これを読むと非常に難しい表現になっている。簡単に言えば、何が届出必要で、何が命令対象になる特定届出行為で、何の基準に基づいて審査されるのかがわからない。

それから、この計画自身が法定事項と法定外の事項が含まれていて、みんな読めといたって、全部読むのは相当、例えば、ペンキ塗ろうという人が全部読めるかということなのですね。

具体的に申し上げますが、102ページ、届出対象行為。これ全部、特定届出対象行為で命令の対象になる。命令の対象というのは、罰則の対象になる。とりわけ上のほうは、景観法に基づいたもの、一番下の屋外物何とかは、景観法が、市が特に必要だと認めたものは条例に加えてほしいということで加えたものと理解したらよろしいでしょうか。まず、それが1点目。

ついでに全部、時間がないので言っちゃいます。景観、この何とか何とか計画に明確に、景観法に基づく計画ということを前面に書いていただきたいと思います。そうすると、いろいろなマスタープランが世の中あるので、どうでもいいんじゃないかと横に置れちゃう可能性があるというのが1点。

もう一点は、この計画で一番重要なのは、102ページ以降なのですね。どれが届出が必要なのか。届出が必要なのは119ページで、最後には罰則が行くよとなっている。これは先ほどの102ページが全て特別特定届出行為であるという前提なのですが、それ以外のもの

のがあったら、単なる届出行為があるのだったら教えてほしい。単に外壁のペンキを塗るだけ、これは一体どうなのだとか、教えていただければと思います。

そうすると、次に、105ページ以降、「建築物の建築等」と載っている景観形成基準。

これは適用基準なのかどうか。これ適用基準にしたら、窓口は相当大変ですよ。単なる、読んで文書で出してくださいということであればいいのだけれども、罰則をかけると裁判になっちゃうのですよね、こう曖昧な書き方になると。

それから、次の111ページ、屋外土石廃棄物。これも命令のための基準であるのか。色彩基準、これは多分、命令の対象になる基準、適用基準になるのじゃないかなと思うのですが、それ以外にも他にいろいろとあって、繰り返しますが、何が指導基準なのか、そのうち何が適用基準なのかということを明確にしてあげないと、行政の窓口も大変ですから、民間の建築士、これになると建築以外にデベロッパー、ペンキ屋さんが非常に、僕は経験したことがあるのですが、うち対象なのというふうに言われてしまうということがあるので、ちょっとここを明確にして、できれば計画に表記してほしいのですが。

例えば根拠条例をちゃんと書くとか、全て特定行為なのであるというふうに書いてしまうとかということが多分、必要なだろうと思っています。

繰り返し言いますが、法律と条例のこの使い分けは、僕がつくったときは相当難しかったということがあるので、非常に明確にしてほしい。

それから、177ページの9条、これは、条例上いいかどうか疑問なのですが、「当該行為を景観とみどりの基本計画に適合させるよう努めなければならない」、努めろといっている、努力義務なのです。適合というのは、完全に適合しないといけない。適合するよう努めなければいけないといったって、適合するかどうか努めるといえるのは、法令上、極めて重要な表現なのです。ここで「適合」という言葉を使って本当に大丈夫なのかということは、率直に言って、法令上つくる場合、非常に気になる点だということです。あと、いろいろとあるのですが、これ以上専門的になるのでやめておきたいと思いますが。

繰り返しますが、景観法に基づく条例は、非常に難しいので、どこかでわかりやすく表現してあげないと、多分、議会もさっぱりわからなくなる可能性があるのです。

一方で、このマスタープラン自身が非常に分厚いマスタープランになって、何を基準にして、何が基準じゃないか、ちょっとわからないということがあるので、ここはシンプルに、この計画でそのまま突っ走るのだとすれば、ここが適用基準だとか、これが命令の部分だとか、ここは参考にしてねというのを整理して書いてあげないと、委員さんも国に従って建築する方も、非常に大変になるんじゃないかなというように思います。

長くなりましたが、以上です。言いつ放しにとどめます。

もう一つ、これを全部届出行為にしたら、一体、年間どのぐらいの件数が出てくるかということについて、シミュレーションをしたのかどうか。これは後でいいですよ。

というのは、都市計画が担当されるというふうに言っているので、都市計画、大丈夫なの。これは人員数人割かないと、他でやっていますが、年間二、三件だったら可能なのですが、景観法に基づいた行為、手続、適用しているかどうかをチェックするのは、結構、マンセル値だけで大変ですよ。しかも、マンセル値は建築家さんでもわからない部分があって、本当に景観がわかっている建築屋さんだったらわかるはずなのですが、それでも、そっちも今、苦労します。色は光によって変わるし、経年劣化していくので非常に難しい

ので、これは市長に言ってください。これを都市計画課が受けるのだったら、建築職員を増やしてくれと。そうしないと、パンクすると。窓口、行列をつくるぞというふうに、ちょっと脅かしてもいいから言ったほうが、私の経験上は、いいと思います。

以上です。言いつ放しにとどめます。

○会長

ありがとうございます。御意見及びアドバイス、受け止めてください。●●委員。

○委員

公共施設のほうで一般質問したこともあるのですが、ものすごく分厚いのですね、見直した計画というのは。何せ40年後のことまで含んだ計画を10年ごとに見直すというような計画で、100ページ以上ありました。

それを動画にして、市民が20分でわかりやすくなるようにしたり、あるいは概要版を作って、今先生がおっしゃったように、こっちは義務で、これは努力義務でとか。それから、これは今まではよかったけれども、これからは駄目なんだ、そういうことがはっきりわかるようなものを市民や業者に対してもわかるようなものを、これ全部読めと言って、わからないから、あなたできないでしょ、それ駄目ですよというのは、ちょっと無茶だと思うので、わかりやすい形を方法論として考えていただきたいと思います。以上です。

○会長

御意見ということでよろしいですね。他にいかがでしょうか。●●委員。

○委員

景観計画区域内における行為の事前協議とかあるのですが、景観計画区域内と景観重点区域と二つ出てきて、重点地区というのは、市はまた別途指定するのでしょうかというのと、あと、計画区域は、白井市全体にかかっているのですかというのと、シンプルな。

○会長

読めばわかると思ったら元も子もないので、解説をお願いします。

○事務局

景観計画区域の話ですと、10ページなののですが、こちらには、計画対象区域は白井市全域ですというところが記載されております。景観重点地区のお話があったかと思うのですが、そちらについても、内部で検討はさせていただいたのですが、景観とみどりの計画というのは、白井市で初めて施行されるものでして、市民や事業者の方に、こういった計画があるということを認識してもらうことのほうが優先なのかなというところを考えまして、その経過について、もっと誘導していくような機運が高まった際に、景観重点地区というものを設定していこうかなと考えております。

○会長

●●委員。

○委員

そこはわかりました。

それともう一個は、随分前に部会を傍聴したときに、すごく辛口の意見が出ていて、お隣の印西を引き合いに出して、これは駄目だと。何でも、どこにでもあるような計画をつくってはいけないというようなことをすごく厳しく意見をされていた先生がいたのです。

それがずっと気になっていて。今回こうやって出来上がってきたときに、実は印西とは、ニュータウンという部分は共通していて、一緒に景観形成していかなきゃいけないんじゃないかと思われる464沿いとかはあるけれども、あと、都市構造がとても似ているのですよね。464沿いに都市部が張りついて、その周りが里山だという。

その中で、印西と共有した部分もあるけれども、そこを真似しちゃいけないみたいな言い方をされていたので、この計画の特徴というのか、印西と違う部分というのか、そこら辺の解説をしていただけると、ありがたいかなと思います。

○会長

お答えいただけますか。

○事務局

本市の重要な景観形成の軸というところで、先ほど委員もおっしゃった国道464号の沿道だったりといった連続性というところから、近隣市である印西市の計画というものも、全く考慮に入れないというような計画にすることもできないと考えましたので、参考にさせていただくところは、参考にさせていただいております。違いといったところでは、今回、白井市は、景観とみどりの基本計画と、景観とみどり、一体的にやっていくというところの観点から、第3章のアクションプラン、60ページなのですけれども、第3章アクションプランでは、こちら基本的には、みどりの基本計画では書いてあるところではあるのですけれども、ここに関しては、景観の政策とみどりの政策の両方を取り入れた政策になっているというところと、続いてが101ページのところになるのですけれども、「新たな産業誘致等が行われる場合の景観形成方針」というところで、今後、社会的に企業誘致を行った場合でしたりとか、今後の白井市の発展を考慮した景観形成方針を打ち出しているという点では、違いがあるというところを認識しております。以上です。

○会長

よろしいでしょうか。委員、お願いします。

○委員

一つ質問と、あとは意見です。

11ページのところで景観の定義なのですけれども、まさにシンポジウムに出させていただいたときに、私のお話を聞いた受け止めは、景観というのは、人の営みみたいなものも含むものだというようなお話がされて、すごく感動したのですけれども。

なので、またデータセンターかと思われるかもしれないのですが、その問題に関心を抱いている住民とか私なんかは、このタイミングで景観についてのものを、計画をつくるのであったら、まさに市内の見た目とか、近くに住む人からすると、データセンターというものができたことで、住環境、景観は激変するわけなので、そこはどういう定義になるのだろうというのが質問です。

恐らく市民からもパブリック・コメントで意見が出たと思いますし、私も伝えたりしているつもりなのですが、どうも景観の問題と、今、企業誘致というお話も出ましたけれども、別で考えるようなので、住んでいる者としては、別物と言われるとちょっと違和感があるというのが意見です。

これは環境基本計画についても、データセンターは別として考えるという市の方針で、無視はできないんじゃないかという意見なので、それも文言を変えられないとしても、景観とみどりでもいい町にということを出すのであれば、考慮はしてほしいという要望です。以上です。

○会長

御意見、御要望ということでよろしいですか。

○委員

はい。質問も1件言いました。

○会長

質問が入っている。

○委員

質問は、定義の中に、データセンターを含む企業誘致で景色が変わるということは考慮されるのでしょうか。住環境みたいなものも定義に入るのでしょうかという質問です。

シンポジウムのときは、そういう人の生活みたいなものも、見た目だけの話ではないと。視覚的なこういう眺めだけの話ではないと私は理解したので。

この計画だと、すごく眺める対象の問題になっているのかなと。でも、企業誘致というのは、眺める方の。

○委員

ちょっとフォローをさせてください。この定義からいうと、データセンターを特出すると嫌なのですが、あらゆる建物は対象になる。

どこでチェックするかというと、先ほど私が示した後ろのほうの景観の基準、色とか、色と書いてありますよね。文章でいっぱいあるのも、109ページとか景観形成基準とか。

これに基づいて、指導し、場合によって、いい、悪いを決め、駄目なものは罰則の対象になるということで。御質問の意図を私なりに理解すると、例えばどこかのところでデータセンターができたなら、それは、つまり景観計画と景観条例の対象になるのですかと、こういうふうに聞き直してはいけないですか。

○委員

いいです。ありがとうございます。

○委員

ということを言いたいのですね。

○委員

はい。ありがとうございます。まさに●●先生が先ほどおっしゃった質問は、私の1個目の質問だったのです。102ページからの制限というのは、届出するだけでいいのか、届出して、どれだけ、今まで努力義務だから、言うだけは言うけれども、守らなくたって仕方ないのですという答弁が議会でたくさんされていたので、どれだけ抑制ができるのかと、先ほどの質問をしていただいたので。

○委員

データセンターと特定しないで、建築物といって建築物が、例えば、また市街化調整区域で建築される場合は、どこが対象になるのですかと、基準のうちね。という質問に変えたほうがいいんじゃないかなと思うので。それでいかがでしょうか。それが命令になるのか、単に勧告で、言ったらおしまいよということなのかということを含めて、回答してください。わからないのですよ。こういうふうに、この計画とこの条例では。普通は、僕もわからないですから。どうぞ。

○会長

●●委員が翻訳してくださいましたけれども、その前の●●委員の御意見そのものだと思うのですよね。何が従わなきゃならないのか、努力すれば、それでいいのか。そこら辺がきちんと仕訳されて示されないと、このままでは運用する市も、とんでもないことになりますよということだと思うので。そこら辺の少し整理をもう一度してください。

それから、景観の定義というのは、ここでは物だけじゃなくて、ことという言い方をしていますね。人が暮らしているその関係性そのものが景観の質をつくり出していくというような、多分そんな趣旨の定義だと思っているけれども、ここはここで、いいと思う。

○委員

はい、結構です。

○北会長

他にいかがでしょうか。●●委員。

○委員

時間も押しているので、簡潔に意見と要望を簡潔に言わせていただきたいと思います。私、今回初めてなのですが、今までのお話を聞いていると、法的な位置づけというので

すか、それは景観法と都市緑地法の計画をセットにしてやって、それで条例をつくって拘束力を持たせるということでもいいのかなと思うのですが、そんな感じなのでしょうか。それは私の感想でいいのですけれども。

それとあと、この対象というのは、今までのお話を聞いていると、どこまでの拘束力があるか、例えば努力義務だとか勧告までするのか、それとも罰則があるとか、そんなところも、もうちょっとよくわかったほうがいいかなということと。あと、私どもは、県道とか河川管理者ですので、そこら辺の取扱いがどうなるかというのも、また後でよくお話を聞かせていただければなというふうに思いました。以上です。

○会長

ありがとうございます。御意見。御要望ということでよろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

○委員

一言、メリットだけ言います。102ページの対象の大半は、今まで県に行っていたのです。あるいは民間の現地確認機関に行っていたのです。それが、ここに書いてあるものは、全て白井市に届出が出てくるとというのがとても重要なのです。白井市に出てくれば、皆さん知ることができますよね。

ただ一方で、建築屋さん、デベロッパーにとっては、今まで民間や千葉県に行けば済んでいたものをわざわざ白井市の現場に来て、申請をして、市からぐちぐち言われて、計画を直さなければいけないという手間が出るという面倒くささはあるのですが、それによる効果は大きいですよね。なので、白井市の都市計画課は、頑張るために人を増やさないとはいけない。

一方で、こんなに大変な案件がいっぱい、今まで外に行っていたのが白井市でちゃんと把握できるという、地方自治の根本に関わる問題で、よくここまで市は腹をくくったなと、私はとても評価をしているというところで。でも、これから大変ですねというところを言いたかったということだけです。以上です。

○会長

頑張ってくださいというエールだと思います。これは市だけで頑張れることなく、市民も頑張らないと、絵に描いた餅になりますので、そこら辺はよろしく。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、報告第2号、これも報告事項ですので、大変活発、貴重な御意見をたくさん頂きましたので、参考に、さらに質の高いものにしてください。お願いします。

熱心に御議論いただきまして、ありがとうございます。

これで予定された議題の審議は全て終了です。事務局から、他に何かありますか。

○事務的

次回の審議会については、まだ現時点では時期未定なのですが、開催に至った際には、お知らせをさせていただきますので、よろしくお願いいたします。以上です。

○会長

それでは、これで令和8年度第1回白井市都市計画審議会を閉会します。
今回は本当に長時間にわたり熱心に御議論いただきまして、ありがとうございました。

○委員

すみません、終わっちゃう前に。

○会長

はい。

○委員

今の景観とみどりの計画は、諮問なので、答申を出すということで、おおむね妥当であると認めると、これは当日配布資料の2に入っているのですけれども、これを出すことになるということではよろしいでしょうか。

○事務局

はい、そのとおりです。

○会長

この諮問を了承するという手続が必要だったのだね。

○委員

今日ですか。

○事務局

部会のほうで付託をされておまして、部会のほうで、おおむね妥当という決を頂きましたので、都市計画審議会長の名前で答申をするということです。

○会長

審議会に報告するということになっていたような、議長がこんな曖昧なことを言っちゃいけないのですけれども。

○委員

報告はわかるのですけれども、結局、当日配布資料の2で、●●先生の名前で、おおむね妥当だよという部会で了承されたものをそのまま受けて、答申を出すということになるのですよね。

○会長

これは、●●先生のほうから出てきた部会の答申を受けて、つくられたものですよ。

ということで、ここでは一応、報告事項ということになって。

ただ、非常にたくさん貴重な御意見を頂いたので、そこら辺、うまくくっつけられたら、つけてください。お願いします。●●部会長の了解を得た上で、つけてください。

○委員

ありがとうございます。あまりにたくさん意見が出ていたし、わかりやすくもうちょっとまとめたりという意見もありましたので、このまま了承すると、このまま何もなく終わってしまうのも、ちょっと困るなと思ったものですから、発言しました。

よろしくお願いします。

○会長

貴重な御意見ありがとうございます。確かにおっしゃられたとおりで、ここで今日頂いた御意見についても、ここで事務局のほうで補足する形で1の次、2が書けるかどうか検討してください。お願いします。

○委員

位置づけは、都市マスと同じなんじゃないかと僕は思うので、最終的に諮問・答申という形にしないと、まずいんじゃないか、報告だけではと思う。間違っていますか、僕の解釈は。

○会長

部会を設置したときの設置要綱が、どうなっているかちゃんと私も見ていないので。

○委員

都市計画審議会の所掌事業ではないとなれば、それは報告だけで済んじゃうのですが。

そうすると、このマスタープランは、どこに答申をして、どこでオーケーをもらうのですか。

部会ですか。部会というのは、おかしいよね。部会の親機関は、都計審なわけ。違うのですか。となったら、はなから部会しないで審議会にしちゃったらいんじゃないかな。法律に基づく審議会にしたら、よかったんじゃないかなという気はするのですが。

○事務局

今、画面に映し出しているのですが、令和6年1月29日で都市計画審議会の諮問というところで、市長から都市計画審議会の会長に、景観計画とみどり条例とガイドラインの策定について諮問をさせていただいております。続いてなのですが、

○委員

今日の議事次第、これは重要です。報告になっているので。

もしもそうじゃないなら、諮問と明確にここに書いておかないと、それは違反ですよ。

○事務局

すみません、今、順を追って、●●のほうから説明をします。すみません、私のほうで代わります。今、1回目に見せた1月29日に市長から、都市計画審議会の皆様方に諮問をしました。そのときに、部会というのをつくって、●●会長から、都市計画審議会から景観とみどり部会をつくった部会長、当時●●様のほうに、白井市景観計画とみどりの基本計画、景観条例並びに景観形成ガイドラインの策定について付託をしております。この中で、ちょっと読み上げますけれども、令和6年1月29日付、白都第166号にて白井市長より当審議会に諮問された白井市景観計画及びみどりの基本計画、景観条例及び景観形成ガイドラインの策定について、白井市附属機関条例、第10条第7項の規定に基づき、貴部会に付託し、貴部会の決議をもって当審議会の決議とするとなっております。

結局、都市計画審議会としては、みどりの部会のほうに付託をしまして、その決議も審議会の決議としますよということを前の日付になりますけれども、令和6年1月29日に部会のほうに付託をして、決議まで、そちらに預けるといような文書の書面のやり取りがあるので、前回、先週やらせていただいた部会の中で、部会として付託を受けているので、これをもって答申までするということで、●●部会長の決断の下、一応答申を出しました。あくまでも答申を市長にするのは、都市計画審議会からになりますので、その議論の中で決定したのは部会ですけれども、答申としては、●●会長のお名前を出させていただくという今日は報告になります。

○委員

わかりました。そうすると、都計審の責任であるということは明確になりました。

ただ一方で、そうすると、この報告は●●さんから、今、案の段階でできているということが、まず部会ですから、報告が今日あったという。今後、今日の議論は、最終的な部会に反映されるのでしょうか、反映されないのでしょうか。部会として決議したので、反映されないということであれば、前の都計審が、我々が悪かったのだ。

○事務局

今回、決議をもって当議会の決議とするとしているので、そのまま行ってもいいところですが、ここはあえて皆様方に報告をさせていただいて、御意見を伺いましたので、活発な御意見が出ましたので、今まだ答申、提出はしておりませんので、先ほど●●会長からもありましたけれども、答申の中に付帯意見が1個ついていますけれども、そこに追加できないかということでしたので、そこはまた●●部会長のほうに折り返して、もう一度やればなと考えております。

○委員

わかりました。ここは、それなりに重大なこととして発言したつもりなので、単に付帯意見につけるといのは、大変、後で市が困りますよということを言っているだけです。

○会長

今日頂いた御意見を諮問の答申の中に盛り込むことで、その分どういう形にするという

のは、事務局と●●会長と私で確認をさせていただくということによろしいでしょうか。

それで、●●委員が言われた、要するにどれが強制力があるのとか、そういう辺りをきちっと整備しておかないと、本当に後で大変なことになるので。それを文言として、ここにどう書くかは、事務局のほうでぜひ検討してください。よろしくお願いします。

それでは、これで改めて閉会ということによろしいでしょうか。

本当に司会不手際で大変申し訳ありませんでした。でも、これだけ率直に御意見を頂けると、今後の白井市の基本計画と条例をつくる上で、大変参考になったと思います。

本当にありがとうございました。事務局、お返しします。

○事務局

本日は、ありがとうございました。お疲れ様でした。