

## 平成31年度 第1回白井市都市計画審議会

1. 開催日時 令和元年11月8日(金) 午後2時00分から午後4時30分まで
2. 開催場所 白井市役所本庁舎2階 災害対策室2
3. 出席者 北原会長、鎌田委員、野口委員、伊藤委員、竹内委員、影山委員、秋谷委員、平田委員、清水委員、杉田委員、五十嵐委員
4. 欠席者 岡部委員、町田委員、笠井委員、大川委員
5. 事務局 高石都市建設部長、東山都市計画課長、黒澤主査、長谷川主査補、宮川主事補、山際主事補
6. 傍聴者 3人
7. 議題  
議案第1号  
「印西都市計画用途地域の変更(素案)」について(諮問)  
議案第2号  
「印西都市計画白井工業団地地区地区計画の決定(素案)」について(諮問)  
議案第3号  
「印西都市計画生産緑地地区の変更」について(付議)
8. 議事

事務局 それでは、平成31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、審議会の開会に当たりまして、市長よりご挨拶を申し上げます。

市長 皆さん、こんにちは。ただいまご紹介をいただきました白井市長の笠井喜久雄です。5月22日から市長に就任をしまして、何とか半年が終えることができました。ありがとうございます。

本日は、ご多忙の中、審議会の方にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。また、皆様には日頃から都市計画、まちづくりに多大なるご尽力を賜りまして、重ねて御礼申し上げます。

本日は、新しい委員による初めての審議会となります。先ほど委嘱状を交付させていただきましたが、議員の皆さんには委員として快くお引き受けをいただき、誠にありがとうございます。この白井市はご存じのとおり、昭和54年の千葉ニュータウンの入居以来、40年近くが経とうとしています。今後は少子高齢化や人口減少、40年も経ちますと、建物の老朽化等の大きな問題を抱えてきております。

そういう中で、幸いなことにこのエリアは、災害にも強い、地震にも強いし、今回の台風にもそれほどの被害を受けてございません。まだまだ魅力ある立地条件と、いろいろな条件を兼ね備えたまちでございます。人口減少、老朽化、そう

いう中でも、まだ魅力あるまちです。

しかし、ニュータウンも40年以上が過ぎましたので、次のまちづくりの体制をどう考えていくかが、これから10年、20年先を考えますと大きな課題と捉えています。今できることを皆さんのいろいろなご意見を聞きながら、次のまちづくりの方に生かさせていただきたいと思っております。

本日の審議いただく案件は、議案3件と報告1件となります。このうち第1号議案及び第2号議案は、市内の工業専用地域である白井工業団地において、操業環境の向上のために用途地域の一部変更と併せて地区計画を決定する素案についての諮問案件であります。

第3号議案は、生産緑地地区の変更に関する付議案件となります。

また、報告事項としましては、昨年度審議をいただいた市役所周辺地区に関する現状と今後の予定について報告をさせていただきます。

委員の皆さんには、活発な議論と忌憚のないご意見を賜りますようよろしくお願いいたします。簡単ではございますが、私の本日の挨拶といたします。どうか皆さん、よろしくお願いいたします。

事務局 ありがとうございます。

続きまして、改選後最初の審議会となりますので、委員の皆様のご紹介をさせていただきます。委員名簿の順にご紹介させていただきます。ご紹介の後に、一言ご挨拶をお願いいたします。

〔委員及び事務局挨拶並びに会長・副会長選任〕

事務局 ありがとうございます。

それでは、会長が選出されましたので、ここで諮問並びに付議をさせていただきます。

市長、お願いいたします。

市長 都市計画審議会への付議について、このことについて、都市計画法第19条第1項の規定により、下記のとおり付議します。

1、 印西都市計画生産緑地地区の変更について  
ということで付議しますので、よろしくお願いいたします。

もう一つございまして、このことについて、白井市附属機関条例第2条の規定に基づき、下記のとおり諮問します。

1、 印西都市計画用途地域の変更（素案）について。

2、 印西都市計画白井工業団地地区地区計画の決定（素案）について、この二つになりますが、よろしくお願いいたします。

事務局 それでは、議事に移らせていただきます。

その前に、事前にお配りさせていただきました審議資料、こちらの確認をさせ

ていただきます。送付しております資料一覧をご覧くださいませ。

まず会議次第、次に委員名簿、次に議案資料としまして議案書と資料、次に報告資料として、市役所周辺地区について（報告事項）、最後に参考資料としまして、用途地域の指定方針及び指定基準、こちらの方となっております。不足などありましたら、お知らせをしていただければと思います。大丈夫でしょうか。

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、よろしく願いいたします。

会 長 それでは、議長を務めさせていただきます。

本日、ご審議いただく議案は3議案ですが、非公開の取り扱いについて、事務局から提案はありますか。お願いします。

事務局 白井市審議会等の会議の公開に関する指針により、審議会等の会議は公開を原則としております。本日の審議会に付議された議案は、非公開とする理由は特にありません。そのため非公開案件なしということでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 ありがとうございます。それでは、異議なしということですので、非公開案件はなしということで進めさせていただきます。

次に、傍聴の方がいらっしゃったら、入場をしていただいでください。

議事に入る前に、傍聴の方に傍聴上の注意をお伝えします。事務局から配付されている白井市審議会の会議の公開に関する指針をよく読んでいただき、内容をお読みください。お願いします。

それでは、議案の審議に入りますが、事務局は議案の説明をできるだけ簡潔にお願いします。

きょう審議をしていただく案件は3議案で、諮問が2件、付議が1件です。議案第1号と議案第2号は関係するため、併せて説明をしていただきます。

それでは、議案第1号 印西都市計画用途地域の変更（素案）及び議案第2号 印西都市計画白井工業団地地区地区計画の変更（素案）を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号及び第2号について説明させていただきます。

この案件は、市が作成した都市計画の変更及び決定の素案について、都市計画決定手続に入る前に都市計画審議会にご意見をいただくため諮問するものです。第1号議案は用途地域の変更、第2号議案は地区計画の決定についてです。議案としては二つとなりますが、具体的な都市計画の変更及び決定であるため、まとめて説明させていただきます。

なお、事前に送付しております議案書は、法定図書と同様の内容であり、資料はこれを補完するものです。

それでは初めに、1について説明いたします。

資料の1ページをご覧ください。25,000分の1の都市計画図です。図面の矢印で示している赤枠の箇所をご覧ください。こちらは今回、都市計画変更予定の白井工業団地地区です。

次に、資料の2ページをご覧ください。10,000分の1の都市計画図となります。当該地区は市内の北部に位置する市街化区域です。用途地域は工業専用地域である工業団地です。

次に、資料の3ページをご覧ください。平成28年12月末時点の航空写真です。ご覧いただきますと、工場等が立地しているのが確認できます。当該地区がある工業団地は、白井工業団地という名称です。白井工業団地には約300社の事業所が所在し、約7,000人が働いています。

次に、資料の4ページをご覧ください。2,500分の1の新旧対照図です。右が旧で、左が新になります。今回の都市計画変更は、赤枠で囲まれている道路境界から両端25メートルの区域を工業専用地域から工業地域へと用途地域を変更するものです。当該区域の面積は、工業専用地域全体面積約193ヘクタールのうち約13.5ヘクタールです。

次に、資料の5ページ、資料1をご覧ください。建築物の用途制限を定めている建築基準法別表2を抜粋し、一部加工したものです。工業地域の列の赤丸の箇所をご覧ください。用途地域を工業専用地域から工業地域に変更した場合、物販店舗等の建築が可能となります。しかし、住宅などの用途についても建築が可能になり、これまでの操業環境に影響が出るおそれがあります。そのため、備考の例の赤字の箇所をご覧ください。用途変更により建築が可能となる物販店舗以外の用途については、地区計画で規制を行います。

また、一番下の工場、倉庫等の欄をご覧ください。工業専用地域から工業地域へと用途地域が変わっても、工場、倉庫等の用途制限は同じなため、既存の建築物については、用途不適格になる等の影響はありません。

次に、資料の6ページ、資料2をご覧ください。白井市用途地域の指定方針及び指定基準を抜粋したものです。まず、上の黄色の箇所をご覧ください。土地利用と用途地域の指定方針の工業地の方針です。工業の利便性の増進を図る地域であり、住宅や店舗等の混在を排除することが困難または不適当な工業用地については、原則として工業地域を定めるとされています。

次に、下の黄色の箇所をご覧ください。用途地域の指定に当たっての留意事項の用途地域の区域界についてです。幹線道路沿道や鉄道沿道に路線的に指定する

場合は、原則として道路端、鉄道又は鉄道敷界から1宅地（25メートル）の区域に指定できるものとするとしています。

次に、7ページをご覧ください。工業地域の指定基準です。上の指定区域の欄をご覧ください。

- ① 主として工業の利便を増進するため定める区域。
- ② 工業専用地域では建築できない建築物の立地を許容する工業区域とされています。

続きまして、各号の議案について説明いたします。

まず、第1号議案です。それでは、議案書の方の4ページをご覧ください。用途地域の変更についてです。

1から4ページは、用途地域の変更についての計画書及び新旧対照表であり、4ページは白井市単独の新旧対照表です。下の工業地域及び工業専用地域の欄をご覧ください。工業専用地域約13.5ヘクタールを工業地域に変更するものです。

次に、5ページをご覧ください。用途地域の変更理由書です。

1段落目は区域マスタープランで謳われている印西都市計画区域の目標となっています。2段落目は当該地区に対する区域マスタープランでの方針を記載しています。3段落目は当該地区に対する市マスタープランでの方針を記載しています。最後の段落で、これらの方針による目指すべき市街地像を踏まえ、計画的な土地利用を誘導するため用途地域の変更を行うとしております。

次に、第2号議案です。議案書11ページをご覧ください。地区計画の決定についてです。

まず、名称です。白井工業団地地区地区計画です。

次に、位置です。白井市中字越戸、字古名内、字中割、字一億及び字中台の各一部の区域並びに河原子字元天神、字木戸八、字錠場、字仲割及び字天神前の各一部の区域並びに平塚字水上台及び字堀尻台の各一部の区域です。

次に、区域の面積です。約13.5ヘクタールです。

次に、地区計画の目標です。白井工業団地は、白井市マスタープランにおいて産業の拠点として位置づけられ、「市街地ゾーン（産業系）」の中の産業系市街地の「工業・物流地区」位置します。

地区計画は、「工業・物流地区」に示された「工業団地の質の向上のための土地利用の誘導と操業環境の保全」を実現するため、適切かつ合理的な土地利用に規制誘導を図り、働きやすく魅力的な産業拠点が形成されることを目標としています。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。

まず1、土地利用の方針です。沿道利用地区は、工業団地内の市道00-103号線、

市道00-003号線及び市道00-005号線の沿道という地区の特性を生かし、工業団地の質の向上に寄与する利便施設などを規制誘導することにより操業環境及び工業団地全体の魅力の向上を推進し、建築物の用途規制及び土地の細分化の防止などにより、良好な操業環境を維持・保全するとしています。

次に、建築物等の整備の方針です。沿道利用地区は、土地利用の方針の内容により用途の制限を行い、工業団地の質の向上のため土地利用の誘導を図るとし、また、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地の最低限度、壁面の位置の制限を行い、良好な操業環境の維持・保全を図るとしています。

次に、地区整備計画についてです。まず、地区の区分です。地区は1地区のみで、名称は沿道利用地区としており、面積は計画区域と同じ約13.5ヘクタールです。

次に、建築物等の用途の制限です。資料で説明したとおり、用途変更により建築が可能となる1,000平方メートル以下の物販店舗以外の以下の(1)から(6)の用途を制限しています。

- (1) 戸建や共同住宅等第一種低層住居専用地域に建築することができる建築物。
- (2) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。
- (3) 図書館、博物館、その他これらに類するもの。
- (4) ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設。
- (5) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。
- (6) 建築基準法施行令第130条の5の3第2項に規定する用途以外に供するものうち、店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が、1,000平方メートル以上のものです。

次に、建ぺい率です。200%です。

次に、容積率です。60%です。ただし書きで角地緩和該当地が70%としています。

次に、建築物の敷地の最低限度です。500平方メートルとします。ただし書きで次の(1)(2)を適用除外にしています。

- (1) 地区計画の告示日において、既に建築物の敷地として使用されている敷地面積の最低限度に満たない土地。
- (2) 市長が公益上必要な建築物で用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したものです。

次に、壁面の位置の制限です。道路境界線から建物の外壁またはこれにかわる柱の面までの後退距離は、2メートル以上とします。隣地境界線から建物の外壁またはこれにかわる柱の面までの後退距離は、1メートル以上とします。

なお、地区計画の告示日において、既に危険物を取り扱う施設として使用されている建築物からは、高圧ガス保安法に基づく保安距離を後退距離とします。

最後に、12ページをご覧ください。決定理由書です。ここで語句の訂正をお願いいたします。「変更理由」を「決定理由」に修正をお願いいたします。申し訳ございません。

決定理由については、第1号議案5ページにありました変更理由と同様です。目指すべき将来像を踏まえ、将来にわたり計画的な土地利用を実現するため、用途地域の変更とあわせて同時に地区計画を定めます。

以上が第1号議案及び第2号議案の説明となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長 どうもご苦労さまでした。

第1号議案、第2号議案の内容について事務局から説明していただきましたが、ご意見、ご質問がありましたら、挙手をしてご発言をお願いします。

●●委員。

委 員 説明ありがとうございました。

要するに、13.5ヘクタールの土地のことで、1号議案、2号議案、関連していたわけですが、2号議案の11ページ、その左側の区域の整備、開発及び保全に関する方針の中で、土地の細分化の防止ということで、最低敷地面積、敷地の最低限度500平方メートルとする意味というのがよくわからないので、それをするとどうなるか、あるいは現状がどうなっているかというところで説明をお願いします。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 なぜ500平方メートルにしたのかという質問だと思うのですが、根拠としましては、都市計画法第34条第1号の規定による調整区域の開発の許可基準というのがございまして、この工業団地の中でコンビニが1件建っていますが、縁辺の調整区域でも1件建っています。その調整区域の店舗は、34条1号の規定で面積は500平方メートル以内という基準で建てられており、これをもとに、駐車スペースを鑑みて最低敷地を設定しています。

また、工業団地のこの沿道には、先ほど航空写真を見ていただきましたが、ものすごく大きい敷地設定の既存工場が張りついており、この大きな敷地を少し分割して店舗をつくるということになるのではないかと市としては考えています。

工業専用地域であるため7,000名ぐらい働いております工業団地ですが、お弁

当とかを購入する小売店舗や飲食店などが建築できないため、既存の建物に影響与えない範囲で、非常に用途を限定する地区計画と一緒に工業地域に用途地域を変更する行政素案を提案させていただいているということになります。以上です。

会 長 よろしいですか。●●委員。

委 員 それは、工業団地協議会から要望書が出ておりましたし、そういうことに合わせて、今回変更していくということになるのでしょうか。

会 長 事務局。

事務局 都市計画では都市計画提案制度というのがございますが、今回は行政提案という形になります。工業団地協議会さんとは、当然、都市計画分野だけではなく様々な分野で情報交換をさせていただいています。今、●●委員がおっしゃったとおり、工業専用地域のためコンビニ等が建築不可で、建てるのに工業団地協議会さんが非常に苦勞をされました。その話から、今回の行政提案にいたるプロセスとしまして、地区の方にも説明会を複数回行っており、工業団地協議会さんとは事前の打ち合わせを行っています。それに基づく行政提案となっております。以上です。

委 員 ありがとうございます。

会 長 よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

委 員 数点質問があります。

1点目は、用途の制限、地区計画の用途の制限のところ、店舗等となっている「等」は何か教えてください。

2点目、通常、常識的に、済みません、私は都市計画をやっているの、地区計画をかけるときに広域も含めてかける。この沿道だけかけるというのは非常に不思議で、常識的には工業団地全体についてかけるというのが、都市計画上、適切な判断かなと思っっているのですが、あえて用途地域の変更に伴って用途変更する部分だけかけるという趣旨もわからなくはないのですが、あえて工業団地全体にかけようとしていない理由について教えていただきたい。

というのは、実は以前にこの工業団地で、ある用途の土地利用についてもめた経緯がありまして、それを経験した立場上、地区計画を全体にかける必要もあるのではないかなという気がしているのですが、そういう議論はなかったのかどうか教えていただければありがたいです。

3点目、先ほど用途上の既存不適格はないと聞いたのですが、最低敷地の500平方メートルについても既存不適格が生じる可能性はないということですか。3点です。

会 長 3点ご質問いただきましたが、お願いします。

事務局 まず1点目、店舗等についてですが、11ページの地区整備計画の建築物等の用途の制限の(6)の店舗等の用途に供する部分の床面積が1,000平米以上のもの。こちらは店舗等にした理由は、飲食店です。

委員 飲食店ですか。

事務局 そうです。

委員 飲食店は通常、建築基準法の場合に店舗又は飲食店と入っているはずなので、「等」とすると、余りにも「等」の幅が広過ぎて、解釈上、後で市が困るのではないかなと思うのですが。

事務局 一応、文言については、千葉県の方とも事前に下協議を行っていきまして、県内の自治体の用途制限の書き方と同じであるため、●●委員の方からご心配いただいた件はクリアしているのかなと思っています。

委員 そうすると、県の解釈を確認していただければ。というのは、通常は何とか及びこれに類するものとかという書き方をして、類するものの事例を通常入れるというのが普通のやり方なのですが、そういう意味では、「等」というのは余りにも幅が広過ぎて、店舗等といったら非常に幅が広過ぎるので、非常に解釈上、困るという気がするのですが、他の市では困っていないということになるのでしょうか、多分。

事務局 了解しました。こちらについては、今回は素案をご審議していただく場なので文言の修正等はあるべきもので、こちらは検討させていただきます。

委員 わかりました。

事務局 それでは、2点目につきまして、工業団地全体で地区計画をかけるべきではないのかというご指摘だと思います。これについては議案書の11ページ、地区計画の計画書の方をご覧いただきたいのですが、左側が地区計画で、右側は地区整備計画となります。

●●委員がおっしゃっているのは、今回、地区計画の区域は13.5ヘクタールで、地区整備計画の区分も同じように13.5ヘクタールとなっているとの指摘だと思います。本来は、おっしゃるとおり、工業団地全体の面積を左側の地区計画に記載して、整備、開発及び保全の方針で工業団地全体のあるべき姿を示し、そのうち13.5ヘクタールをこういう用途に誘導しますと地区整備計画の地区として設定することがあるべき姿であると事務局も思っております。

ただ、都市計画決定するには同意率の話があります。今回は、地区計画区域と地区整備計画の区域を一緒にしまして、同意率については9割以上ですけれども、工業団地全体として同意率を上げるべき、そこが●●委員がおっしゃっていることだとは思いますが。

また、まちづくりの手法としまして、まちづくり条例という白井市には独自の

条例があります。この条例上の組織で地区まちづくり協議会というものが、工業団地全体を活動区域として既に立ち上がっております。ですから、地区全体についての緩やかな合意といいますか、将来あるべき姿を公定化する活動は行っております。

ただ物事は進めていくというのも大事だと市としては思っており、この沿道区域の同意率は9割ぐらいとなりましたので、また、用途の制限につきましては非常に保守的といいますか、現行の工業専用地域から1,000平方メートル以下の店舗のみを認めるという内容の都市計画の提案になっていることから、こちらからまず進めていきたいと事務局としては思っております。以上が2点目の回答になります。

3点目、最低敷地を500平方メートルとすることで、既存不適合が生じるのではという質問についてですが、これはないです。

委員 ないですか。

事務局 はい。以上になります。

委員 ということは、将来的には工業団地全体を、場合によっては地区計画を今の地区まちづくり計画から地区計画に引き上げるということをやらないということではなくて、将来的にはそういう可能性もあると考えていいのかどうかというのは、2点目に関して1点追加で質問します。

それから、3点目に関して1点あって、皆さんよくおわかりだと思うのですが、建築物の敷地の制限と所有地とは違うわけで、この都計図を見る限り、何か小さい建物があるのではないかなど。その建築敷地の区域境界も含めて、これ確認はちゃんとされたと思うのですが、その割に何か小さい建物があって、大丈夫かなという気はしているのですが。一つの建物は、一つの建築敷地でしかつけれないという建築基準法の原則があって、そのため大丈夫かなと一瞬不安を持ったということですが、これは、●●さんが説明されているので間違いないと私は思っているのですが、念押しをさせていただきます。

会長 お願いします。

事務局 まず、後にあった質問についてですけれども、一建物一敷地の原則についてのご指摘だと思います。大きな敷地の中に主たる建物があって、従たる建物、小さい建物は一つの敷地の中に複数棟建てられるというのは、建築基準法で認められています。これを専門用語になりますけれども、用途上の可分・不可分でいう不可分扱いと言います。敷地を新たに分割しなければいけないということではないです。

委員 小屋とかね。

事務局 そうです。ですから、最低敷地制限でご心配いただいている建物については、

付属屋ということですよ。

委員 確認しているということですね。

事務局 はい。

委員 了解です。

事務局 あと、前半部分については非常に重い話で、●●委員からあった、まちづくり条例による地区まちづくり計画というものもまだできていません。ですから、法的拘束力はもっと強い都市計画決定である地区計画にも当然まだなっていません。

ですが、工業団地協議会さんや地権者さんの方からいろいろなご意見をいただいております、もうちょっと活性化したい、もうちょっとこういうものを誘導したらどうか等のご意見から、今回の用途地域の見直しと地区計画決定となっております。当然、周辺の環境、特に道路ですけれども、道路の整備の状況とかその辺も関係しますし、都市計画課としては工業団地全体を考えています。ただ一番のネックだと思っているのが同意率です。そのため、地権者の方々の意識を醸成しながら、まず緩やかな取り決めをして、同意率を上げて都市計画決定し公定化する。そういうステップで工業団地全体を変えていきたいと思っています。今回は、その第一歩の提案だと思っていただければ幸いです。以上です。

会長 よろしいですか。

委員 はい。

会長 ●●委員が先ほど挙手されていたので。

委員 これ地権者に、地区で説明を全部されたと思うのですけれども、そのときにどういったご意見が出たのか、その辺をお聞かせいただきたいです。

会長 お願いします。

事務局 先ほども説明しましたけれども、これまで工業団地協議会さんとは2回打ち合わせをさせていただいて、地権者さんに関しましては、説明会を2回開催しております。

そこでいろいろなご意見が出たのですけれども、特に、11ページの壁面位置の制限、右側右下をご覧くださいませるか。先ほど担当から、壁面後退で高压ガス保安法に基づく保安距離を後退距離とするという説明しましたが、これは高压ガス保安法に関わる施設をやられている企業さんがいらっしゃる、そういう方からすると、隣に飲食店等ができてしまうと、自分の敷地の側で例えば防火壁等の新たな追加の投資をしなくちゃいけないということは困るので、これをクリアするような規制内容にさせていただければ賛成しますよといったご意見等があり、ちょっと時間かかってしまいました。行政素案のため、同意率をなるべく上げたかったというところもあるのですけれども、これは、素案で示している内容でク

リアをしました。他には、何が変わるのだというご意見が多くて、自分たちにどういふ影響があるのかというご意見が多かったです。以上です。

会 長 よろしいですか。

委 員 もう1点いいですか。この建築物の用途の制限が、工業地域と工業専用地域との差のところを店舗等以外は全部規制していますよね。これについては、意見は余り出なかったのですか。

事務局 それでは、資料編の5ページ、資料1をご覧ください。

こちらは、建築基準法に別表2というのがありまして、用途地域ごとに建てられる建物、いわゆる集団規定というのですけれども、これが表になっているもので、そのうち工業専用地域と工業地域分を抜粋しているものになります。今、●●委員がおっしゃったとおり、工業専用地域で建てられなかったのに、工業地域に用途地域を変更することで、当然建てられるものが増えます。でも、それを店舗等以外は、地区計画で規制はするという内容です。

繰り返しになりますけれども、当然、このくらいの用途の建物を規制しなくていいじゃないというご意見は地権者からもありました。それは意見としては受けとめまして、先ほど言ったとおり、道路の状況やインフラの整備等も関係してきますので、今回は店舗、物販店舗、飲食店で1,000平米以下のものに限るということでご了解をいただきました。以上です。

会 長 よろしいですか。

●●委員。

委 員 今、●●委員がおっしゃっていた、これだけ道路の幅を広くするというふうに決定をしていくと、地権者の中に、総論賛成でも各論反対というような問題は必ず出てきて、期間がかかるというのが通常なのですけれども、都市計画と、先ほど市長がまちの将来像の一端をとおっしゃいましたけれども、その辺は、この決定からどう捉えているのでしょうか。

会 長 いいですか。

事務局 まず、●●委員のご質問で、道路を拡幅するというお話がありましたけれども、今回は道路の際から両側25メートルの区域の用途地域を変更するという事なので、道路を拡幅ということではありません。

また、まちづくりについてですけれども、決定理由のところでも述べさせていただきましたが、議案書の5ページをご覧ください。議案書の5ページの用途地域の変更の変更理由になります。

担当の方から、都市計画区域の大きな方針であります印西都市計画区域マスタープランに記載してある方針及び市の都市計画の基本的な方針であります白井市都市マスタープラン、これに沿った形で、産業の拠点としての工業団地の操業

環境の向上と、そういう将来像を踏まえて計画決定すると、これが理由となっております。以上です。

会 長 ●●委員。

委 員 今、道路の拡幅の話ではないとおっしゃいましたけれども、工業団地のこの土地利用するという、決定に向けてするという事は、工業団地にとってこういう土地の拡幅する理由というのは、道路を広げて工業団地の活性化につなげていくということだと私は理解するのですけれども、なぜこの幅を広くするかというところはそうだと思うのですけれども、認識が違いますでしょうか。

会 長 事務局いいですか。25メートルというのを道路の拡幅と理解されているようですが。

委 員 用途境界だということをきちっと言わないといけない。

事務局 繰り返しになりますけれども、工業専用地域から用途地域を一部緩和する、それを定量的に道路の際から両側25メートルという範囲で区域を決定します。どこまで工業地域にするかという範囲を、今回、参考資料で用途地域の指定基準で説明をさせていただきましたけれども、道路際から25メートルと決め、それは用途界であるということです。都市施設として道路を拡幅する都市計画決定をするということではございません。以上になります。

委 員 わかりました。

会 長 よろしいですか。

確認ですけれども、拡幅の話ではありません。

委 員 それは了解しました。ただし、地権者との了解がまだ得られていない中での進め方というのは、今後どういうふうに。これからやることですか、それは。

会 長 再度事務局。

事務局 これも繰り返しになりますけれども、行政素案として今回提案させていただいているため同意についても時間をかけ、説明会等を開催しています。

積極的な反対はないですが、積極的な賛成の率は面積で言いますと95.3%、所有者別で見ても同意率は90.9%と、同意書をいただいたうえで今回の提案としております。また積極的な反対だというご意見は伺っていません。以上になります。

会 長 よろしいですか。

●●委員。

委 員 資料の2ページ、3ページを拝見いたしますと、この地区の中に、明らかに農地と思われるところが入っております。農地を用途目的変えるには、別な手続が必要だったりすると思いますが、この地権者が、その25メートルでそういうお店を建てたいとおっしゃった場合、どういう流れになるか、あるいはもともとこの農地については、別の取り扱いをするようになっているのか、その辺をお聞かせ

ください。

会 長 よろしいですか。

事務局 3号議案で生産緑地の件を付議いたしますけれども、まず生産緑地は市街化区域内農地ですが、より拘束力が高い、都市計画法に基づく地域地区として都市計画決定されています。それ以外の市街化区域内農地につきましては、届出で済みますので、当然、農業委員会の手続が必要になります。多分、●●委員がおっしゃっているのは、生産緑地の問題なのかなと思いますけれども、これにつきましては、3号議案の方で少し詳しく説明をさせていただきます。以上になります。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい、結構です。

会 長 ●●委員。

委 員 この用途の制限の部分なのですけれども、先ほど道路状況とか云々ということが説明はあったのですけれども、個別で見ると、何でこれ外したのかなとか、そういう制限をかける、かけない基準がいま一つわかりにくいのです。

例えば建築してはいけない、この整備計画書、議案の11ページなのですけれども、(2)で、老人ホームと一緒に保育所というのが入っていて、例えば働く人の保育ということは想定されていないのかなとか、あるいは、(3)図書館、博物館その他これらに類するもの、必要のあるかないかというのはわかりにくい施設ではあります。ひょっとしたら、将来的な可能性として、産業博物館とか、小さ目のものとか、そういう情報集積施設というのは、将来にわたっても要らないのかなという、その想定もどうだったのかなとか。

あるいは、逆に建ててもいいところで、カラオケボックスは間に合っている。カラオケボックス自体が悪いとは言いませんけれども、それはほかの遊戯施設になるので、これは認められたとか、その個々の基準がどうもいま一つぱっとしないので、そこのところをもう少し詳しく解説していただきたいなと思います。

会 長 事務局、よろしいですか。

事務局 これも●●委員がご質問いただいた内容とリンクするのかなと思います。11ページの地区計画の素案を見ていただければと思うのですけれども、地区計画の整備、開発及び保全の方針で、確かに地区の将来像を少し書き込んで、右側の地区整備計画の方で区域について、今回は道路沿道両側25メートルの区域にし、もうちょっと用途を絞り込んで、どうしても建築基準法の集団規定ですと、いろいろなものが建ってしまうので、このあたりであれば、こういう用途でというような形で絞り込んで、同意をとって区域決定していくというのも考えていいのかなと、それは思います。おっしゃるとおりだと思います。

ただ、何度も繰り返しますけれども、都市計画は強力な手法なので同意率とい

うのは非常にハードルが高いので、白井市にはまちづくり条例という別のツールがあるのですけれども、こういったものを活用しながら、意識を醸成できればいいなと思っています。

あと、企業内保育の話とかだと思うのですけれども、これは建築基準法の話になってしまうのです。主たる用途、例えば工場として建っても、その中に一部保育的な用途があっても、建築基準法上は、主たる用途は工場なのです。そういった対応はできるかなと思います。以上です。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい。

会 長 ●●委員。

委 員 地区の中には梨畑があったり、普通のビニールハウスがあったり、大きなメーカーもあるので、個人の住宅もあって、ちょうど真ん中にコンビニが1件。例えば平塚地区からすると、ここにコンビニなり食堂なりいろいろなものができる、地区の活性化にもつながるのですけれども、何か市として、こういうものができたらいいなという、コンビニとか食堂以外に、もしほかに何か考えていることがあれば、具体的なものがあれば、お聞かせいただければと思います。

会 長 よろしいですか。

事務局 非常に、都市計画課としては、ありがたいご意見かなと思うのですけれども、繰り返しますけれども、インフラの状況、特に道路なのですけれども、例えば工業団地で、国道16号からのアクセスが非常に弱くて慢性的な渋滞が発生している。この現状で工業団地の用途地域を大胆に変更して、不特定多数の人が集まるような施設が建てられるようにすると、操業環境が悪化しますよね。それは、工業団地協議会さんが望んでいることではないと思うのです。ですから、非常に難しい。地権者さんからすると、選択肢として土地利用をもっと活性化してほしいというご意見は、先ほどからお答えさせていただいているのですけれども、これには条件もありまして、都市計画課としては、インフラの状況等も鑑みながら考えていかなくちゃいけないことだと思っております。以上です。

会 長 よろしいでしょうか。

委 員 はい。

会 長 ●●委員。

委 員 ちょっと確認をしたいのですが、確認の前に、さっき●●委員おっしゃったような沿道の範囲での地区計画、こういう使い方もあるのだなという、地区計画の概念そのものというもので大丈夫かなという心配はあるのですが、手法的にはおもしろいなと思いました。そこは感想ですが、伺いたいのは、景観上のコントロールなどは、ここに働きやすく魅力的な産業拠点という、この距離にわたって、

ある意味、工業団地が顔にもなるわけですよ。だから、形態であるとか色彩であるとか、ある程度、緑化の義務だとか、逆に廃材置き場のようところが悪用されることの防止とか、その辺はいかがなのでしょうか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 非常に厳しいご指摘だと思います。白井市としましては、今、これは会長がご専門ですけれども、景観については景観法を活用していくため、景観行政団体への移行を検討しています。また、具体的に地区計画の中で、おっしゃるとおり、色彩とか意匠についても制限することは可能です。可能ですけれども、方針に沿っていない地区整備計画になっているのではないかと、厳しく言うと、そういうご指摘だと思うのですが、同意率の話に戻ってしまって恐縮なのですが、理想と現実のギャップといいますか、理想形で持っていきたいのは当然なのですが、現実的に一步一步進んでいくことも重要であると担当として考える面もあります。

あと、繰り返しになりますけれども、白井市にまちづくり条例という条例がありまして、通常、市と事前協議をしなくてもいい延べ床300平米以上の建築行為であるとか、高さが10メートルを超える建築物等について、開発行為の協議と同等の事前協議を行うこととなっています。その中で環境配慮書というものがあるのですが、任意で拘束力はないのですが、お願いをして事業計画、建築計画を立てていただいております。白井市として何もやっていないということではなくて、今は、持っているツールの方で景観については対応していきたいと、こういう回答になります。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい。

委 員 頑張ってください。

会 長 景観についても考えていらっしゃるということなので、期待しましょう。

●●委員、お願いします。

委 員 用途のことについて、僕は非常に気になるのですが、工専を工業地域にすることによって用途が緩和される。でも、余り大きな店舗はだめだねということで、1,000平米以上は規制するなどの規制項目を加えたわけですね。この論理はよくわかるのですが、じゃあ、なぜ保育所が規制に入っているのかわからない。工専では保育所をつくれるのです。緩くした工業地域で保育所と規制が入っているとすると、工専よりもここの方は厳しいのです。今の僕の論理わかりますよね。工専から工業地域にする用途を緩めて、沿道だけは工場に勤める従業員のために緩くしましょうという論理は、僕は非常に合理的な理由だと思うのですが、だったら、本当に建てちゃいけないものだけバツにすればいいものを、保育所について

は工専でもつくれるのです。何で工業地域でつくっちゃいけないとやったら、今の論理に合わないのじゃないかという気はするのですが、僕の理解違いますかね。

事務局 申し訳ございません。資料編の5ページ、資料1をご覧くださいませでしょうか。5ページの左側の「公共施設、病院、学校等」という欄を見ていただければと思うのですが、ここの下から4行目に「公衆浴場、診療所、保育所等」と書かれておまして、こちらは、工業専用地域でも丸、工業地域でも丸となっていて、赤字で「地区計画で規制」とは書かれていないことが確認できると思います。議案の11ページですが、●●委員のおっしゃるとおりです。

委員 決定図書の方が重要なわけですよ、資料よりも。

事務局 申し訳ございません。決定図書のところに、保育所という文言が確かにございますので、これは訂正をします。

委員 了解しました。論理でちゃんと行こうという話ですよ。

事務局 そうです。

委員 細かい修正ですいません。

会長 大変重要なお指摘ありがとうございました。●●委員もほっとしましたね。それでは、これは保育所の規制は外すということですね。

事務局 はい。

会長 ●●委員がいてよかったね。

事務局 ありがとうございます。

委員 済みません、つまらないことが気になって。

会長 ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

委員 これが施行されるようになると、実質的には、そこの工場をやっている人がその店舗をやるというようなことは余り考えられないので、きっとこれ賃貸借になっていくと思うのですよ。そのときに店舗の敷地が、これは500平米以上という、結構大きな店舗という考え方になるので、きっと店舗大きいのが建った中に幾つもあるような形が想定されるのじゃないかなと思うのですけれども、その辺は全然問題ないと考えているのでしょうか。

会長 事務局、お願いします。

事務局 まず、どのぐらいこの都市計画変更よって、どのように変化していくのかわからないか、想定しているのかというご質問だと思うのですが、確かに種地としては、次の3号議案に非常に関連するのですが、既存の工場の敷地以外は生産緑地地区であるとか、一部農地が区域の中に多くあります。あと、既存の建物の敷地であると、おっしゃっているとおり、敷地を分割する、一建物一敷地の原則のご質問ありましたが、敷地を割って借地をする、小売り店舗を

やられる方に貸すということになるわけです。

ただ、工業団地は、どうしても車で来られる方が多いので、1件建っているローソンの店舗をご存じの方はイメージいただければいいと思うのですが、駐車場はある程度のボリュームが必要なのかなと思っております。

ですから、再度繰り返しになりますけれども、調整区域の開発許可の基準の500平米というのを持ってきたという話を冒頭説明させていただきましたけれども、そういうことは想定しております。以上です。

会 長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

委 員 今の内容についての意見ですが、僕は何となく、最小限500にしているだけで、ただ500平米でコンビニとかは、結構車を考えると厳しいとっていて、実態上は1,000平米とかぐらいの敷地に300坪の店舗となると、コンビニか、最近はやりのトラック関係、ウエルシアとかの小規模なやつが十分建つと僕は思っています。

さらに、さっき言った店舗等の「等」の解釈が重要で、店舗の中にイトインコーナーをつけるという感じなのか、店舗の横に飲食店が入ることになるかによって、また規模が違ってきて、この辺のイメージを具体的に地権者がどんなことを考えているかによって、多分この辺の面積が適切かどうかというのが、何かおのずから出てきそうな感じがして。常識的に行けば、床面積1,000平米、そんなに大きな店舗じゃないし、先ほど言った、多分小規模タイプのウエルシアだったら十分入れて、コンビニにとっては広いかなという感じだから、そんなに僕は、率直に言って違和感がない敷地面積と床面積かなと。個人的な感想ですが、そういうふうに思っています。ここは応援演説です。

会 長 どうもありがとうございました。

少しイメージがはっきりしてきたかと思うのですが、ほかにご意見、ご質問ないようでしたら、よろしいですか。

議案第1号、第2号は、おおむね妥当と判断することによってよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 ありがとうございます。それでは、おおむね妥当という答申をします。

この答申案の内容については、事務局に作成していただいて、私が確認することで、ご一任いただけるでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 ありがとうございます。

それでは、次、第3号議案になりますが、大分時間もたって、ここで一旦、40分まで休憩をとりましょう。一息入れて、第3号議案に行きたいと思えます。

事務局 それでは、40分まで休憩に入ります。よろしくお願ひいたします。

〔休憩〕

会 長 それでは、議事の再開ということで、第3号議案、印西都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、議案第3号 印西都市計画生産緑地地区の変更について説明いたします。当該議案は付議案件となります。

初めに、生産緑地地区について簡単に説明します。資料の8ページ、資料3をご覧ください。こちらは生産緑地地区の概要です。

まず、生産緑地地区の目的です。生産緑地地区の目的は、市街化区域内にある農地等の有する緑地機能やオープンスペースとしての防災機能等に着目し、500平米以上の農地を生産緑地として定め、農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ることです。

次に、生産緑地地区の指定の効果です。指定することで、農地としての土地利用が計画上、明確に位置づけられ、都市における農地等の適正な保全を図ることができ、また地権者は、生産緑地法に基づき一定の義務や土地利用の制限が課されますが、その一方で固定資産税や相続税の優遇措置を受けることができます。

次に、白井市の生産緑地の指定の経緯です。白井市では、昭和61年に千葉ニュータウン事業の見直しに伴い、旧生産緑地法に基づき7地区、約30ヘクタールを指定しました。次に、平成3年に生産緑地法が改正され、平成4年から施行されました。平成13年4月1日の市制施行に伴い、三大都市圏の特定市となり、平成13年11月16日に改正生産緑地法により38地区、約23ヘクタールを指定しました。次に、平成14年11月に白井・沼南土地区画整理事業区域内において、4地区を追加指定しました。現在は、地区数は旧法生産緑地地区が7地区、改正法生産緑地地区が37地区の計44地区、面積は約39.44ヘクタールが指定されています。

最後に、行為制限解除と都市計画変更についてです。都市計画法では、生産緑地法で指定された生産緑地地区を都市計画決定しています。生産緑地法による行為制限解除がなされると、土地利用制限のない生産緑地地区が都市計画上の決定区域として存在している状態となります。

そのため、都市計画としての意義が失われたことによる計画区域の変更、今回は廃止を行います。

次に、手続についてです。資料の9ページ、資料4をご覧ください。生産緑地の買取申出に関するフロー図です。左上のオレンジ色の枠をご覧ください。

生産緑地には営農義務があり、買取申出は、主たる従事者が故障または死亡した場合及び生産緑地指定後30年経過した場合、ただし書きとしまして、旧法は10年経過にのみ、市長に買取申出ができます。市は申出を受けると、1カ月以内に買い取るか、買い取らないか通知をいたします。買い取る場合は価格の協議を行

い、公園等の公共施設を整備します。買い取らない場合は、農業委員会にあっせん依頼を行いまして、あっせんが成立すると営農が継続され、あっせんが不調となりますと、申し入れから3カ月経過で行為制限が解除されます。

最後に、資料の10ページ、資料5をご覧ください。10ページから12ページにつきましては、生産緑地法の条文の抜粋を参考に添付しております。

なお、平成29年度の実産緑地法改正により新たに創設されました特定生産緑地制度についてですが、本市では、改正法生産緑地地区の指定は、平成13年の市制施行に伴うものであるため、指定後30年経過は2031年になります。そのため、直近でこの制度に該当する地区はございません。

それでは、議案書の方をご覧ください。議案書の17ページをご覧ください。こちらは変更計画書になります。

今回の変更は、旧法生産緑地地区及び改正法生産緑地地区4地区の計5地区、面積では約0.91ヘクタールの廃止となります。

次に、議案書18ページをご覧ください。変更の内訳総括表です。全体の内訳としましては、3地区が廃止され、変更は41地区となり、面積は約38.53ヘクタールとなります。

次に、議案書の19ページをご覧ください。変更理由書です。前半部分では先ほど説明した白井市の生産緑地の概要を記載しております。後半部分で、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としています。

次に、議案書の20ページをご覧ください。こちら変更の総括図となります。こちらの図面につきましては、字が小さいですが、市内の全ての生産緑地地区が明示されており、黄色で着色されている箇所が今回の変更地区になります。

次に、21から23ページをご覧ください。21ページから23ページは変更地区の位置図となります。

それでは、議案書の24ページをご覧ください。24から38ページは、変更地区ごとの変更概要書と区域図及び写真になります。それでは、地区ごとに概要を簡潔に説明します。

まず、24ページをご覧ください。旧法生産緑地地区の西白井北第一種生産緑地地区です。こちらは昭和61年の指定後10年の経過による買取申出がありまして、約181平米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、この一部を廃止するものです。

次の27ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の38号河原子第八生産緑地地区です。こちらにつきましては、主たる従事者の死亡に基づく買取申出があり、3,173平米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、この一部を廃止するものです。

次に、30ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の39号西白井第一生産緑地地区です。こちらにつきましても、主たる従事者の死亡に基づく買取申出がありまして、1,309平米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、この全部を廃止するものです。

次に、33ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の40号西白井第二生産緑地地区です。こちらにも、主たる従事者の死亡に基づく買取申出があり、約573平米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、この全部を廃止するものです。

次に、36ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の42号西白井第四生産緑地地区です。こちらにも主たる従事者の死亡に基づく買取申出がありまして、3,851平米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、この全部を廃止するものです。

最後に、39ページをご覧ください。39から41ページにつきましては、白井市の生産緑地地区の一覧表となります。備考欄に変更履歴を記載しております。今回の変更につきましては、青字で表記しております。なお、当該案件につきましてはホームページ縦覧を10月4日から10月17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。事務局からの説明は以上です。ご審議のほどよろしく願います。

会 長      どうもご苦労さまでした。

議案第3号の内容について説明をしていただきましたが、ご意見、ご質問ございましたらお願いします。

●●委員。

委 員      2点質問があります。図の見方がわからない。旧法の案件、24ページ、25ページ、26ページ、25ページの黄色い廃止する区域と、26ページの写真でL字型にやっていると、何か区域が、片方は写真ではL字型なのですが、25ページの図では直線になっているのですが、これは表記の間違い、それとも何か理由があるのか教えてください。

2点目は、ちょっとわからなかったのですが、27ページ、28ページ、死亡に伴う解除ですよね。その後の案件は、死亡に伴って全部解除しているわけですか。この案件だけは、死亡に伴って一部解除しているのです。理由を、死亡したけれども、生産緑地そのままにしておくというのは半分の面積、どういうことなのか。後継者いるじゃないかと思っちゃうのですが、そうではないということですか。何故か教えてください。

会 長      2点ですね。

事務局      まず、一つ目の質問についてお答えします。

資料の25ページをご覧ください。25ページと26ページを照らし合わせながら、ご覧いただきますと、26ページでL字型になっていると思うのですが、25ページの方では、直線に見えるのですが、赤枠と重なってわかりづらいですが、L字型となっております。

委員　　そういう意味ですか。どちら側と重なっているのですか。

事務局　北側になります。

会長　　北側ね。

事務局　北側の赤枠と重なっています。

委員　　わかりました。

ついでに聞きますね。何でこのL字型部分だけ解除なの。理由があれば教えてください。

事務局　こちらにつきましては、旧法生産緑地地区でございまして、不整形ではあるのですが、旧法ですと、いつでも買取申出が出来るためです。

委員　　それはわかります。何で全部解除しないで、ここだけL字型の部分だけ解除するというのは、多分何か理由があってなのでしょうね、土地利用上の。教えていただければありがたいなど。

会長　　お願いします。

事務局　現況の方を見ていただきますと、駐車場として利用されているのですが、その解除のときは、駐車場の拡張か何か恐らくあったのではないかと思うのですが、理由はわかりません。済みません。

委員　　ということは、生産緑地、一筆指定だと思うのですが、筆がちゃんと分かれていた。

事務局　筆は分かれています。

委員　　そうですか。

事務局　ここに書かれてあるとおり、181平米で筆は分かれています。

委員　　なるほど、すいません。

事務局　2点目の質問につきましては、議案書の27ページをご覧くださいと、こちら筆ごとの面積が書かれてはいるのですが、こちらにつきましては、複数の地権者で構成されている生産緑地になります。今回につきましては、亡くなられた方の生産緑地のみ買取申出が出ている状況となります。以上です。

委員　　了解です。

会長　　よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

委員　　個別の案件ではないのですが、2018でしたっけ、用途地域に田園住居地域とい

うのが加わりましたが、当市の生産緑地全般を中長期的に見ると、田園的住環境として、ある意味、用途地域を束ねるといような予定というのはないでしょうか。いつもこうやって個別に出てきて、それを買取る、ここは買取らない、もう少し中長期的な方針があれば教えてください。

会 長 よろしいですか。かなり難しい質問ですね。

委 員 お答えできる範囲で。一番それが描かれているから、不勉強なもので。

事務局 この後の報告事項の案件とも、ややリンクするかなと思っています。先ほども説明しました市の都市計画の基本的な方針である都市マスタープランでは、明確には書いてありませんが、基本は保全です。市街化区域内の農地として法律の方の改正、都市農業振興基本法等の改定がありまして、都市にあるものとして農地が重要視されてきているのはわかっています。

あと、立地適正化計画という新たに都市計画の方の都市再生特別措置法に基づく手法ですね、市街化区域をなるべくコンパクトにして、そこに田園住居地域を指定すべきじゃないのかといった話が今、国の方からも来ています。

現在、白井市では、立地適正化計画につきましては、市街化調整区域の問題があり、まだ着手をしておりません。ただ、●●委員がおっしゃっているとおり、今回の案件のように、個々に買取申出が出てきているので、都市的土地利用の種地としての1枚土地の結構大きな面積がどんどん失われてしまい、市としても、都市計画サイドとしても懸念はしております。ただ、今のところ、明確にそういう指定をしていく方針とか、そういったものはございません。以上になります。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい。

会 長 減る一方というのは寂しいですね。

ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

委 員 これは議案書の36ページですかね、この生産緑地は29年9月に解除になっているのが今、議案として上げられるというのはどういうことなのか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 ここに書いてありますとおり、29年度に行為制限解除がされた生産緑地になりますけれども、当市の方で予算等の制約もございまして、2年に一度、都市計画変更の手続きをまとめて行うこととしておりますので、過去の案件にはなるのですけれども、まとめて今回付議させていただきました。以上です。

会 長 よろしいでしょうか。

委 員 はい。

会 長 ほかによろしいですか。

それでは採決をします。

議案第3号 印西都市計画生産緑地地区の変更（案）に賛成の方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

会 長 ありがとうございます。全員賛成ですので、原案のとおり可決されました。以上で、予定された議案、3議案は全て終了しました。

次に、その他で報告事項がありますが、報告事項を事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、報告事項としまして、昨年度ご審議いただきました市役所周辺地区について、簡単にご報告させていただきます。

資料の市役所周辺地区について（報告事項）の2枚になっているものがあるのですけれども、こちらの方をご覧ください。大丈夫でしょうか。

初めに、新しい委員の方もいらっしゃいますので、簡単に経緯を説明させていただきます。

1. 経緯、こちらをご覧ください。白井市都市マスタープランにおいて中心都市拠点として位置づけされております市役所周辺地区において、都市拠点としてふさわしい都市機能を誘導すべく、昨年度、平成30年度第2回白井市都市計画審議会にて、市役所・総合公園が位置しています第一種中高層住居専用地域及び市役所に隣接する第一種低層住居専用地域、こちらは旧生産緑地地区にも指定されています、こちらの用途地域を近隣商業地域に変更し、同時に、住居系の用途を制限する地区計画及び準防火地域を決定する都市計画の素案を諮問いたしました。

素案の概要図をご覧ください。下の図面になります。赤枠が第一種低層住居専用地域となっております。旧法生産緑地で現在は梨畑があるエリアです。また、青枠は第一種中高層住居専用地域になっており、白井総合公園及び市役所、ウエルぷらっと等が建っている敷地になります。こちらを合わせて、近隣商業地域に変える素案です。これを諮問した際に審議会から意見を附された答申を受けました。

10ページの別紙をご覧ください。別紙は答申となっております。下の附帯意見をご覧ください。

附帯意見として、「本計画は、複数地権者の土地利用に大きく影響することから、都市計画の手続きを進めるにあたっては、土地利用の誘導の実現性について留意し対応すること。」とあります。

これは、審議会から、用途地域を変更する都市計画のみで土地利用を誘導するのではなく事業性の担保についても留意すべきだ、といったご意見をいただきました。

それでは、戻っていただいて、1ページ目の2.現在の状況をご覧ください。  
市としましては、当該答申の附帯意見を受けまして、地権者の方々と協議し、白井市まちづくり条例に基づく「市役所周辺地区まちづくり協議会」を設立し、令和元年10月1日付で設立されました。

3.今後の予定をご覧ください。今後の予定といたしましては、今年度中にサウンディング型の市場調査と呼ばれる官民対話型の市場調査を行いたいと思っています。そこで、市場性や土地活用の手法について、民間事業者の方と対話を行います。

その結果に基づき、地区まちづくり計画などを策定し、事業性の担保をしていければと考えております。また、条例上の地区まちづくり協議会になったことで、市が複数の土地に一括して利用権などを設定するといったことを能動的にコーディネートするなど支援できる体制になります。

今後、進展がありましたら、また適時、報告したいと思っております。簡単ですが、以上で報告事項の説明を終わります。

会 長 どうもご苦労さまでした。

報告事項について質問がありましたら、お願いします。

●●委員。

委 員 確認です。前回の諮問時の審議の中で、地権者にはほぼ同意を得ているというような話がありまして、その同意を基に「市役所周辺地区まちづくり協議会」が設立されたのかなと想像いたしますが、そのもともとの同意から何か意見の変化、あるいは要望など出ていることがありましたら教えてください。

会 長 事務局よろしいでしょうか。

事務局 前回、用途地域を変更する際に、1号議案、2号議案の話でも同意率の話させていただきましたが、用途地域を変更するのに、100%同意をとりました。そして、地権者さんが任意の団体を設立して、市と協議をしてきました。

しかし、答申を受けまして、市が公的にサポートするために条例上の組織にしましょうということ、当然その任意の団体のときも、市が全くサポートしないということではないのですけれども、そういったご説明をさせていただいて、再度同意をいただいております。

意見や要望については、今後サウンディングをすることによって、例えばある事業者さんから土地利用計画などの具体的な提案があったら出てくるかなと思います。

委 員 ありがとうございます。

会 長 よろしいですか。

ほかに。

●●委員。

委員 今後予定のサウンディング市場調査ということなのですが、似たようなことを西白井駅前の旧給食センター跡地でやっているのですが、そのとき、そこから手を挙げた業者の1社から白井市の意図がわかりにくいと聞きました。土地を売りたいのか、それともその土地の活用の方を進めたいのか、その意図がわかりにくいというような趣旨の意見かもしれません。そういうことで、このサウンディング調査を行うに当たって、市としての意図、先方にどう伝えるのか、あるいは前提条件というのはどう考えているのか、そこら辺はいかがでしょうか。

会長 事務局よろしいですか。

事務局 今おっしゃったのは、公共施設マネジメント課が行った市が所有する公共用地についての活用について、確かにサウンディング調査を行っているというのは承知しています。ただし、今回は、まず市が持っている土地ではありません。複数の所有者さんがいらっしゃいます。ですから、そこがまず違います。

また、市は用途地域を変えて中心都市拠点としてふさわしい都市機能を誘導したいと思っております。これが目的になります。ですから、地権者さんはそれに合意をいただいて、昨年度は用途地域の変更について素案を諮らせていただきました。

今度は、この用途地域の変更を前提に、サウンディング調査でここに進出するためにどういった土地利用ができるのか、どういった地代設定ができる施設か、我々ならこういう設定ができる、というような形で募集をしようと考えています。判断するのは当然地権者さんですが、少し市が能動的にかかわるということです。中心都市拠点としてふさわしい都市機能の誘導が目的になります。以上になります。

委員 では、このサウンディングをするに当たっての地権者との市とのイメージのすり合わせというのは、それ相応になされているということでよろしいでしょうか。前提条件、サウンディングの市場調査ですね。

事務局 繰り返しますけれども、当然、地権者さんが持っている前提条件もあります。ここで今、梨園とかやられている方は、当然、設定されている地代を重視します。そのため明確には詰めていませんけれども、施設自体は、そういった要因を加味しながら、協議をして決まっていくことと思っております。以上になります。

会長 ●●委員。

委員 経過をご説明させていただければと思うのですが、別紙の答申の読み方なのですが、前回、僕が言った記憶があるので、忘れていなければ正しく表現できるのだらうと思うのですが。

この用途地域を第一種低層あるいは第一種中高層から近隣商業へというのは、

何段階か飛ぶので非常に珍しい用途地域の変更なのです。簡単に言えば、簡単に認められない用途の緩和なのです。緩和するからには、ちゃんと商業を来てもらわないと市民の役に立たないのでそこが担保ですと。担保がはっきりしないのに用途地域を緩和して、何でもできちゃうというのは変でしょうと。こういう話を申し上げて、そのためにサウンディングをちゃんとやって、地元の権利者も組織ができているというので、商業関係のサウンディングをやって、出てきそうなところと、ちゃんと地権者も面談して、地代とかいろいろな条件を整理した上で、そういう担保をしっかりとってくださいという条件を市がしっかりと果たしてくれるのであれば、中心拠点地域という市にとっては重要な地域なので、近隣商業地域も積極的にいいのではないのでしょうかと言った記憶がありまして、そういう意味では、答申が担保になって、市が早速動いていただけているのは嬉しいと思います。

背景としては、実は今、国で問題になっているのですが、中心市街地で商業系のところは低未利用地として非常に増えていまして、国は相当問題視して、確かに非常に問題だと私も思っています。そのため新たに近隣商業にしたところの土地利用が全くされていないというのは大問題なので、そういうことがないように、しっかりと用途地域を変える時点から、市の方で説明されたような対策を、地権者任せではなくて、市として積極的に取っておく必要があるのではないかと私は思っています。そういう意味では、前回の答申の議論に基づいて市は動いていただいているものだと思っていますが、相当厳しいとも思っているところです。

会 長 ●●委員。

委 員 大地震があると、海に面しているところは津波がありますし、大きな川に面していれば氾濫するという心配がありますし、という意味では、白井の地盤がかたくて、大きな川がないとか、それから鉄道とか、北千葉道路に通じるというのは、この場所というのは非常に魅力あるポイントかなと思うのですけれども、この今後の予定の中に、複数の土地に一括して利用権などを設定するというので、これだけの土地を全体として一つの計画にするのか、一つの計画の中でも細分化することが可能なのか、その辺を教えてください。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 冒頭に、新しい委員の方がいらっしゃったので、生産緑地の話を簡単にさせていただくと、先ほど3号議案で、生産緑地がこのままだと、好きなタイミングで好きな面積で買取申出が出てきてしまって、市の方が買い取るような準備がなければ、先ほど●●委員からも田園住居地域の話もありましたが、そういう対策を打たなければ、その後、小さな建物がばら建ちしてしまったり、アパートがばら建ちしてしまうのではないかと市は懸念しています。場所的には、市役所と駅に

挟まれた市にとってのメインストリート沿いの土地です。その危機感から、用途地域の変更及び地区計画の決定を地権者さんの方と話してきたという経緯がま  
ずあります。

●●委員からのご意見ですけれども、やはり1枚土地として、市としては、こ  
こは非常に重要な種地だと思います。駅におりてすぐ梨園があるというのも非常  
にすばらしいとも思うのですけれども、先ほど言った懸念もございますので、市  
としては、都市計画サイドとして具体的な手を打っていかうとか考えました。そ  
のためには、当然個々の方でそれぞれ世帯の状況も違いますし、収入等も違うた  
め、合意に至るのはなかなか難しいのかもしれないけれども、一括した利用権  
を設定できるような計画が必要であると今のところは考えています。以上です。

会 長 ●●委員。

委 員 それから確認のために、ご存じの方も多いのですけれども、ここのインフラ整  
備状況はどうなっていますか。結局、今市街化調整区域で商業施設を建設してい  
るところのように、固定資産税は免除することができる土地なのかどうかという  
ことです。

会 長 お願いします。

事務局 ここについては、市街化区域の旧ニュータウン区域から除外されている残った  
市街化区域です。ですので、基本的にはインフラに関しては、ある程度はガスだ  
とか水道だとかというのは、目の前にあるかどうかは別として、おおむね近く  
にはあるものでございますので、そういう部分では、新しい何かしようとした場合  
は、容易にできる区域と認識しているところです。以上です。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい。

会 長 ●●委員。

委 員 ぱっと、この着色された図面を見ていたら、現況の近隣商業地域がピンクで塗  
られているわけです。そこに近隣商業地域に隣接して、調整区域があります。そ  
こら辺違和感があったと同時に、将来、白井市がこの地区を商業的な中心の拠点  
にするのだという理由で、市役所周辺の第一種中高層住居専用地域、そしてあと、  
現況の梨園の第一種低層住居専用地域、これを近隣商業地域にするという案です  
よね。私は、はっきり言っていいことだなと思います。

ただ、今、●●委員がおっしゃったように、本当に近隣商業地域に指定したも  
のの、商業的な土地利用に全然使用されないということに、若干心配があるとい  
うことと同時に、将来、用途地域を変更すると近隣商業地域が倍ぐらいの面積に  
なるわけです。そうすると、気になったのは、東側一帯が、これだけの調整区域  
があるということが非常に気になります。ですから、近隣商業地域にするのも、

もちろんいいことだけれども、同時にこの調整区域を何か市街化区域の中に入れて、都市型住宅、中高層の住宅、マンション、そういうものは誘導できないかなど、この図面を見て思ったことでございます。以上でございます。

会 長 市側のお考えも聞きますか。ご意見でしょうけれども、聞きますか。

市 長 確かにそれは大事なことだと思っています。意見として伺っておきます。

会 長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

●●委員。

委 員 今、住宅とかいろいろご意見ありましたけれども、ここのところ、まず一番は地権者の方の合意ですけれども、確認しますけれども、100%合意を得られて、先ほど合意を得られたということなのですからけれども、地域の中にはいろいろなご意見があるということは伺っているのですけれども、これは本当に100%合意得られている中での話なのでしょうか。

会 長 事務局からお願いします。

事務局 赤枠の生産緑地地区の地権者の方、これは100%合意を得ております。以上になります。

会 長 よろしいですか。

●●委員。

委 員 ここの土地の所有が、図面上に何か複雑なところもあったりしますけれども、そういう部分も解消できているのでしょうか。

会 長 事務局。

事務局 ●●委員の今のご質問で、複雑な部分というのはどちらになりますか。

委 員 この赤枠のところなのですからけれども、これは地権者の方のご意見を伺いましたけれども、本来、ここは私の土地だ、いや違う、僕が譲った部分だとか、いろいろまだそういう声が聞こえる中で、今100%とおっしゃいましたけれども、これから今年度中にサウンディング型市場調査をするという先の目標がある中で、地権者の本当に100%の同意が得られているのか、そこが心配なものでお尋ねしました。

会 長 事務局。

事務局 道路課から民境界の件で現地が違っているみたいな話は伺っていますので、その件かなとは思いますが。ですから、何枚かの土地があって、現況の境界がずれているみたいな、そういうところも今後は解決していく形にはなるとお思います。

会 長 それは、敷地境界でまだ完全に問題解決していないけれども、合意は得られているということですね。

事務局 はい。

会 長 この意見に対してよろしいですか。

委 員 わかりました。

会 長 よろしいですか。そういうことで。

ほかによろしいですか。

それでは、報告事項については以上ですので、それ以外のその他、事務局、何かありますか。

事務局 いえ、ありません。

会 長 委員の皆様からも、何かありますか。いいですか。

それでは、これで平成31年度第1回白井市都市計画審議会を閉会します。

熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。