

平成29年度 第2回白井市都市計画審議会

1. 開催日時 平成30年度1月16日(火) 午後1時30分から午後3時20分まで
2. 開催場所 白井市文化センター2階 研修室
3. 出席者 北原会長、鎌田委員、石田委員、影山委員、竹内委員、石井委員、平田委員、笠井委員、押田委員、斎藤委員
4. 欠席者 岡部委員、大川委員、中村委員
5. 事務局 小林環境建設部長、中村都市計画課長、金井副主幹、黒澤主査補、武田主事、宮川主事補
6. 傍聴者 4人
7. 議題
議案第1号
「桜台業務・公益的施設地区地区計画の変更」について(付議)
議案第2号
「桜台西地区地区計画の変更」について(付議)
議案第3号
「生産緑地地区の変更(廃止)」について(付議)
8. 議事

会長 それでは、これから議事に入ります。

今日、ご審議いただく案件は3件です。その前に会議の公開・非公開の取り扱いについて、事務局から提案いただきたいと思います。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はなしということではいかがでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

会長 それでは、異議なしということですので、本日の審議会において、非公開とする案件はないものとして、進めさせていただきます。

傍聴人の方がいらしたら、入場していただきます。

それでは、議案の審議に入る前に、傍聴の方をお願いします。事務局から配られた白井市審議会等の会議の公開に関する指針の抜粋をよくお読みいただき、内容をお守り下さい。

これから議案の審議に入ります。

事務局からの説明は、できるだけ簡潔にお願いします。

それでは、第1号議案 桜台業務・公益的施設地区の地区計画の変更と第2

号議案 桜台西地区地区計画の変更は、関連するため、あわせて事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、事務局より議案の説明をさせていただきます。関連する議案第1号と第2号あわせて説明をいたします。

この二つの案件は、前回9月22日の都市計画審議会において、素案をお示しさせていただいて、諮問させていただきました。都市計画決定の手続に入る前に諮問という形でご意見をいただいた案件です。

審議の結果、おおむね妥当と答申をいただきましたので、県との調整や縦覧など都市計画手続を進めて参りました。本日は、これらの手続が整ったことから付議を付するものでございます。

また、都市計画の内容は、前回素案としてご説明したのと変更ございません。そのため継続の委員の方は説明が重複するのですけれども、新しい委員の方いらっしゃいますので、再度簡潔にご説明をしたいと思います。なお、議案書は、決定図書であり、資料はこれを補足するものとなっております。

それでは、資料編をご覧ください。

資料1 ページ、白井市の2万5,000分の1の都市計画図となります。図面の右側の矢印で示している赤枠の箇所をご覧ください。桜台業務・公益的施設地区及び桜台西地区となります。当該地区は、印西市との市境に位置し、千葉ニュータウン中央駅から内側約300メートルから900メートルにわたる市街化区域に位置をしております。

それでは、資料の2ページをご覧ください。

2ページは、白井市の5,000分の1の都市計画図を基にしました新旧対照図となっております。まず、右側の旧の方をご覧ください。青枠で括っておりますのが、桜台業務・公益的施設地区地区計画の区域となっております。桜台業務・公益的施設地区は、4つの地区で構成され、用途地域は第2種住居地域と近隣商業地域及び準工業地域が指定されております。

続きまして、赤枠の箇所、こちらが桜台西地区地区計画の区域となっております。桜台西地区は、2つの地区で構成され、用途地域は第2種住居地域が指定されております。なお、この桜台西地区地区計画は、平成25年度に桜台業務・公益的施設地区地区計画の区域の一部を独立させて決定をしております。

次に、左側の新の方をご覧ください。黒の矢印で示している対象地区、こちらをご覧くださいませるか。

今回の変更は、当該地区を桜台西地区地区計画の区域に編入をするものとなっております。当該地区は、桜台業務・公益施設地区地区計画の区域の一部であります複合的土地利用（施設系）地区で、面積は約1.3ヘクタールとなっております。

ます。

それでは、資料の3ページをご覧ください。

資料の3ページは、平成28年12月末時点の航空写真になります。変更する該当地区につきましては、現在は未処分地で更地となっております。

それでは、資料の4ページをご覧ください。

4ページは、前回の都市計画審議会からの答申の写しとなっております。おおむね妥当であるとの答申をいただいております。

それでは、議案書をご覧くださいまして、2ページ。初めに、議案第1号 桜台業務・公益的施設地区地区計画の変更についてとなります。こちらの2ページは、新旧対照表となっております。右側が旧で、左側が新となっております。こちらで変更箇所を中心に説明をさせていただきます。なお、変更箇所は、朱書きをしております。

最初に、地区計画の変更箇所になります。まず1です。千葉ニュータウン事業の完了により、新たな地番となりまして、白井市桜台1丁目及び桜台5丁目の各一部の区域に改めております。

次に、面積でございます。複合的土地利用（施設系）地区の約1.3ヘクタールを除外するため、約14.7ヘクタールに改めております。

次に、地区計画の目標です。文章の前半部分は、千葉ニュータウン事業が完了したことによる時点修正で、こちらは、平成28年の3月に見直しました印西都市計画区域マスタープラン、いわゆる区域マスタープランで謳われております印西都市計画区域の目標の文言に改めております。後半部分につきましては、除外する複合的土地利用（施設系）地区の文言を削除し、「事業効果をさらに増進するため」を「事業効果の維持向上のため」と文言を改めております。

最後に、区域の整備・開発及び保全に関する方針です。複合的土地利用（施設系）地区に関する2つの記載箇所を削除しております。右側の手の方をご覧ください。1カ所目は、1.土地利用の方針の①の箇所。2カ所目は、3.建物等の整備の方針の①の箇所。こちらを削除しております。

それでは、議案書の3ページをご覧ください。

次に、地区整備計画書の変更箇所となります。右側の旧をご覧ください。除外します複合的土地利用（施設系）地区の列の方、こちらを削除しております。

それでは、議案書の4ページをご覧ください。

最後に、変更理由書面になります。まず1段落目なのですが、区域マスタープランで謳われております印西都市計画区域の目標を記載しております。

次に、「本地区は」で始まる2段落目ですけれども、こちらは、区域マスタープランでの当該地区の方針、こちらを記載しております。

次に、「また」で始まります3段落目ですけれども、こちらは、都市マスタープランでの当該地区の方針、こちらを記載しております。

最後に、4段目、「そのため」で始まる箇所をご覧ください。そのため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、本地区から複合的土地利用（施設系）地区を除外する地区計画の変更を行うとしております。

続きまして、第2号議案 桜台西地区地区計画の変更についてです。

議案書の10ページをご覧ください。

こちらにも新旧対照表をもちまして、変更箇所を中心に説明をいたします。

最初に、都市計画の変更箇所になります。まず位置です。こちらにも新たな地番となりまして、桜台1丁目、4丁目及び桜台5丁目の各一部の区域に改めております。

次に、面積です。複合的土地利用（施設系）地区の約1.3ヘクタールが加わり、約8.4ヘクタールに改めております。

最後に、地区計画の目標です。前半部分は、議案第1号と同じく千葉ニュータウン事業が完了したことによる記載内容の時点修正となっております。後半部分は、「事業効果をさらに増進するため」という進行形の文章を「事業効果の維持向上や多様なライフスタイルの受け皿となる住宅地を形成するため」と文章を改めております。

それでは、議案書の11ページをご覧ください。

地区整備計画書の変更箇所になります。まず地区の面積です。低層住宅地区の約6.8ヘクタールに公益的施設地区の約1.3ヘクタールを加えたため、約8.1ヘクタールに改めています。

次に、壁面位置の制限です。左側の新しい壁面位置の制限の欄をご覧ください。こちらは、ただし書きで規定しています適用除外事項の(2)こちらをご覧ください。(2)別棟の自動車車庫で高さが3メートル以下のもの。こちらに「かつ壁を有しない」との文言を追加しております。こちらは、白井市にあります他の地区計画の記載と統一するため文言を追加しております。

それでは、議案書の12ページをご覧ください。

最後に、変更理由書になります。変更理由書につきましても、議案第1号と同様の内容となります。1段落目は、区域マスタープランで謳われております印西都市計画区域の目標を記載しています。2段落目は、区域マスタープランでの当該地区の方針、こちらを記載しております。3段落目は、市都市マスタープランでの当該地区の方針を記載しています。

最後の段落をご覧ください。

そのため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、本

地区に隣接する桜台業務・公益的施設地区の一部を編入する地区計画の変更を行うとしております。

なお、この二つの議案につきましては、原案縦覧を10月19日から11月1日までの2週間、また法定縦覧を12月12日から25日までの2週間行っております。行いましたが意見等はございませんでした。

簡単ですが、事務局からの説明は以上となります。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号議案と第2号議案について、事務局から説明をしていただきました。

ご意見、ご質問がありましたらお願いします。いかがでしょうか。

●●さん。

委員 2点ほど。経過がよくわからないので教えていただきたいと思います。要するに、桜台業務・公益施設地区の旧複合的土地利用地区の1.3ヘクタールが西地区に編入されたことということに伴って、ここでいう宅地造成中と書かれたところが、用途が確定したと、建築するものが確定したと、こういう理由づけでいいのでしょうか。あるいは、誘導すべき方向性が明確になったと。

会長 事務局お願いします。

事務局 前回の諮問の際も同じようなご意見をいただいたと思うのですが、市では、千葉ニュータウン事業区域内での未処分地、こちらを課題として捉えておりました。それは、先ほど航空写真を見ていただいたと思うのですが、平成25年度末に千葉ニュータウン事業が完了しております、宅地として完了しております。

ただ、先ほど●●委員からの質問ですが、青枠の桜台業務・公益的施設地区として、千葉ニュータウン事業の土地利用として募集をしていたのですが、土地処分の方が、販売の目途が立たない状況であります。千葉ニュータウン事業の宅地処分の期限があります平成30年度、こちらの方も迫ってきておまして、市としては、少し土地利用について対応しなければいけないとのことで、都市マスタープラン及び用途地域の指定方針及び指定基準を定め、そちらの方針に沿って住居系用途に変更するよう、前回は諮問をさせていただいて、今回は付議で決定していただこうと、こういうこととなります。以上です。

会長 よろしいですか。

委員 もう1点。それに伴って、桜台業務・公益的施設地区が二つに分かれるということになる。常識的に地区計画は一带の地区として区域設定するということ、二つに分かれるということがやや不自然な気がしているのですが、これについてご説明をよろしくお願いします。

会 長 事務局お願いします。

事 務 局 桜台地区は、この二つの桜台西区、桜台業務公益的施設地区のみだけではなくて、今、資料編の2ページをご覧くださいませ。新旧で5,000分の1の都市計画図をご覧くださいませ。新居系の、こちらの緑色の箇所についても地区計画が定まっています。これは、住居系の地区計画で名称が桜台住宅地区地区計画です。桜台西地区を住居系に変更したときにも、この地区計画に編入して変更するという選択もありました。ただ、桜台西地区としてのコンセプトがわかりにくいのではないかとということもあり、平成25年度に決定しているのですけれども、独立して桜台西地区地区計画を決定いたしました。

今回は、西地区に編入するということですので、確かに業務・公益的施設地区は分離してしまうのですけれども、今後、地区計画で課題を明確にし、誘導した後は建物の貼りつき状態を見ながら用途地域についても変更していく予定ですので、その際に地区計画を一体化するということもあわせて検討していこうかなと考えています。確かに分離してしまうのですけれども、わかりやすさを重視しまして、千葉県とも協議し、こういう形の決定で諮問及び付議をさせていただいております。以上です。

会 長 よろしいでしょうか。

委 員 はい。

会 長 いろいろ紆余曲折があって、こういう形になってということで、今後さらに整理をしていきたいということですので、それでよろしいでしょうか。

●●さん。

委 員 今の説明が、前回は諮問で今回は付議ということで、今回議案として出ている訳ですけれども、今、●●委員の方からいみじくも分かれているという話がありました。市として、このまちづくりということから考えると、総合計画や都市マスタープランがあって、そこにきちんと書いてある訳です。この都市マスタープラン16年、現在18年ですから約1年前ですが、ここのところにも土地利用方針図というのがあるのですけれども、中高層住宅ということになっている。ですけれども、なかなか土地の利用がうまくいかないから、前回トヨタホームが来て、そしてなおかつ先ほどの今回諮る箇所も、なかなかそういう方向性で来ないから住宅にしたと。そういうような流れがあるのですが、こういうものができている訳ですから、そういった中で市の方は、もっと土地利用というものを誘導していくという、そういうことは、もっとこの内容が下りる前に事前に誘導していくというような市の考え方というのはなかったのですか。

会 長 ご質問ですか。

事 務 局 今、●●委員がおっしゃったのは…、

委員 これね。前回の諮問と今回の付議。大体流れが同じところなのですから、こういうふうに諮問があって付議があってというけれども、内容としては、そのところの部分なのです。だからそれを市の方としては、もっと1回でこういう方向性という、誘導するような、例えば業者がこういうものを申請してきても、もっと一体的に誘導する考えとか、そういうものは、市としてはどのように考えていたのですか。そこは、ちょっと今回の議案が出てくるときにいろいろ計画書があるにもかかわらず、変わったことは仕方がないと思うのですけれども、市の考え方というのは、もっとその辺にベースになるものがなかったのかな。社会背景というのがどんどん変わってくる訳ですよ。こういう用途で来ないなと思ったときに、市としては、誘導していくというようなことをもっと考えて、土地利用うまくしていくという、そういうところはなかったのでしょうかと今思うのです、この付議のときに。

会長 お願いします。

事務局 今のご質問は、市として誘導施策をどのように考えていたかということだと思うのですけれども、●●委員がおっしゃるように、市では都市マスタープランを28年度4月に策定し、その中で桜台地区については、第6地区という位置付けで、その地域の特性であったりとか、あるいは、特徴的な資源だったりとか、それから重点的な方針、取り組むべき事項ということが記載されています。

今回の提案があった地域については、中高層住宅地区となっていて、基本的には住居系なのですけれども、464号の沿道等に接していきますので、当然その地域の方々の利便施設として、生活関連施設等も誘致や施設としてできているというような状況があります。

今回、先ほど担当の方からも申しあげましたように、この地区の課題として、未処分地、いわゆる造成に対しての未処分地として残ってしまっているというのが、この地域の課題ということで、そういった課題を解決していくためにも、前回、用途地域の指定基準であったり、市街化調整区域の地区計画の運用基準であったりというものを策定していますけれども、そういったものを踏まえて、基準等に適合した中で、市としても、この地域については低層の住居系で活用していくことが、この千葉ニュータウン地域の桜台地域における周辺環境との調和、あるいは市として目指す将来像としてふさわしいということで、受けとめたというところがあります。そのため、この地域については、このとおり土地活用の誘導をしていきたいと思っておりますので、今回の地区計画は、市として考えているものに適合した形であるというように捉えております。

会長 ●●さん。

委員 今の●●のおっしゃることもわかるのですけれども、どうも計画書との連動

をしていく中で、その辺が疑問というか、引っかかるというところがあるのですけれども。

それと、もう一つよろしいですか。

会 長 はい。

委 員 このフローを見ていきますと、決定権は白井にあるのですけれども、この結果で、ここで例えば付議の結果をまた県に提出する訳ですよね。その県に提出して、これは、決定権は白井なののですけれども、そこのフローの関係は、どういふふうにかえたらいいのですか。

会 長 事務局お願いします。

事 務 局 この地区計画については、白井市決定の案件ですが、今回の都市計画審議会の付議を経まして、県との法定協議が必要なのですけれども、法定協議をしまして、異論がないというような回答をいただいて告示をするという流れになります。ですから、決定権は当然市の方で、今回、都市計画審議会のこの議案について議決をしていただいて、それをもって市の方が県の方に法定協議に入ることになります。

委 員 この法定協議に入るといふのは、もうここで決まったことは、もうそのまま、ただそういう経緯を転用するだけであって、別に県の方でどうこうという話はもうない訳ですね。

事 務 局 ないです。

委 員 ないの。

会 長 よろしいですか。

他にいかがでしょうか。

それでは、採決をとりたいと思います。1議案ずついきます。

第1号議案を原案どおり可決することに賛成の委員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。よって、白井市附属機関条例第6条第3項の規定により、第1号議案を原案どおり可決することに決定します。

続いて、第2号議案の議決に移ります。

第2号議案を原案どおり可決することに賛成の委員は、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。よって、白井市附属機関条例第6条第3項の規定により、第2号議案を原案どおり可決することに決定します。

それでは、次に、第3号議案 生産緑地地区の変更（廃止）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、説明させ

ていただきます。

初めに、生産緑地地区について、簡単に説明をさせていただきたいと思いません。

資料編の5ページをご覧くださいませでしょうか。

5ページは、生産緑地地区の概要となっております。まず、1. 生産緑地地区の目的です。生産緑地地区は、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、一定規模（500㎡）以上の農地を生産緑地地区として定め、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となります。

次に、2. 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都市計画上明確に位置づけられまして、都市における農地等の適正な保全を図ることができます。一方で、地権者は、生産緑地法に基づく一定の義務や土地利用の制限が課されますけれども、固定資産税や相続税の優遇措置、こちらを受けることができます。

次に、3. 白井市の生産緑地地区の指定の経緯です。

①白井市では、昭和61年に千葉ニュータウン事業の見直し、逆線引きですけれども、千葉ニュータウン事業の見直しに伴いまして、旧生産緑地法により7地区の約30ヘクタール、こちらを指定しております。

②平成3年に生産緑地法が改正されまして、平成4年から改正生産緑地法が施行されました。

③平成13年4月1日に、白井市は市制施行、こちらに伴いまして、三大都市圏の特定市になります。そこで、平成13年11月16日に改正生産緑地法により、38地区の約23ヘクタールを追加して指定しました。

④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、新たに市街化区域が生まれまして、4地区を追加しております。

⑤現在の地区数は、旧生産緑地法で7地区、改正法で41地区の計48地区、面積につきましては、約41.58ヘクタール、こちらが指定をされています。

最後に、4. 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の区域のみを決定しており、生産緑地法による行為制限解除がなされますと、土地利用の制限のない生産緑地地区が都市計画上区域として存在している状態になってしまいます。そのため、都市計画としての意義が失われたために区域の変更（廃止）、こちらを行うこととなります。今回の案件は、2年に1回、白井市は諮っているのですけれども、その区域の変更、行為制限解除された生産緑地の区域の変更となります。

続きまして、手続きについて説明をいたします。

資料6 ページをご覧ください。

こちらは、生産緑地の買い取り申出に関するフロー図になります。まず、左上のオレンジの箇所、こちらをご覧くださいませか。生産緑地の買い取りの申出は、主たる従事者が故障または死亡した場合と生産緑地指定後30年経過した場合のみ、旧法については10年経過のみで、市長に買い取りの申し出ができます。市は、買い取りの申し出を受けると1カ月以内に買い取るか買い取らないかの通知をいたします。買い取る場合は、価格の協議をしまして、公園等の公共施設の整備をします。買い取らない場合は、農業委員会にあっせんの依頼をしまして、あっせんが成立しますと営農が継続され、あっせんが不調になりますと、申し出から3カ月、こちらが経過しますと自動的に行為制限が解除されます。

それでは、資料の7ページをご覧ください。

資料編の7ページから8ページは、参考に改正前の生産緑地法の条文の抜粋を添付しております。生産緑地法は、本年度の5月、平成29年5月に都市緑地法などとともに一部改正されております。ただ、当該議案の案件である地区の買い取り申出につきましては、この改正前の条文による処理になっておりますので、あくまでも参考に添付をしております。

それでは、議案書の17ページをご覧くださいませか。

議案書の17ページは、変更計画書になります。今回の変更は、旧生産緑地法の4地区と改正生産緑地地区7地区の計11地区、面積ではマイナス2.14ヘクタールの変更となります。

それでは、議案書の18ページをご覧ください。

18ページは、変更理由書になります。変更理由書の前半部分は、先ほど説明した白井市の生産緑地の概要について記載をしております。後半部分で、理由を、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をするとしております。

それでは、議案書の19ページをご覧ください。

19ページは、変更の内訳総括表になります。今回の変更に関する区域は、地区数は11地区で、面積は先ほど申し上げたとおりマイナス2.14ヘクタールです。全体の内訳は、4地区が全部廃止されまして、変更後は44地区となり、面積は約39.44ヘクタールとなります。

それでは、議案書の20ページをご覧ください。

こちらは、変更計画の総括図になります。縮小しておりますので見づらいと思いますけれども、変更地区であります11地区が明示されております。

議案書の21ページをご覧ください。

この21ページから55ページにかけて、変更される地区ごとの変更概要書と区域図及び写真の資料になります。それでは、地区ごとに概要と場所について、簡潔に説明をしたいと思います。

まず、28ページは、旧生産緑地法生産緑地地区の西白井北第一種生産緑地地区になります。場所は22ページをご覧くださいませ。西白井駅圏のランドロームというスーパーがあるのですが、その隣、西白井駅のロータリーの内向かいの場所になります。西白井北第一種生産緑地地区は、昭和61年の指定を10年の経過、期間経過により買い取りの申出があり、2名から買い取りの申出がありました。6,735㎡が行為制限解除をされており、生産緑地としては機能が失われたことから、この一部を廃止するものとなります。23ページの写真をご覧いただきたいのですが、既に行為制限解除されており一つはスーパーの駐車場、もう一つは高齢者の施設が建築されており、都市的土地利用が図られております。

次に、25ページをご覧ください。

25ページ、こちらは、旧生産緑地地区の西白井南第一第一種生産緑地地区になります。場所は26ページをご覧くださいませ。こちら西白井駅圏の生産緑地になります。こちらの西白井南第一第一種生産緑地地区は、昭和61年の施行10年の経過により買い取りの申出が2名からありました。1,697㎡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となっております。27ページの写真を見ていただくと、両方とも共同住宅、アパートの方が建っており、都市的土地利用が図られております。

次に、28ページをご覧ください。

こちら旧生産緑地地区の白井北第一第一種生産緑地地区です。こちら指定10年の経過により買い取りの申出があり、1,414㎡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となります。

29ページで場所を確認していただきますと、白井駅圏の笹塚地区に隣接しているところになります。30、31ページの写真を見ていただくと駐車場及び戸建て住宅が建設されております。

次に、32ページをご覧ください。

こちら旧生産緑地地区の白井南第一種生産緑地地区になります。こちら指定10年の経過により買い取りの申出があり、406㎡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となります。

33ページで場所を確認していただきますと、白井駅圏の堀込3丁目地区に

隣接しております市街化区域になります。34ページの写真を見ていただくと、戸建て住宅が建築されております。

次に、35ページをご覧ください。

35ページから改正法の生産緑地地区になります。5号白井第5生産緑地地区です。こちらは、主たる従事者の死亡により買い取りの申出があり、1,982㎡が行為制限解除されております。生産緑地地区としての機能が失われたことから、この全部を廃止いたします。

場所は、36ページをご覧ください。こちらは、千葉ニュータウン地区ではない既存の市街化区域である白井地区で秋本寺と書いてあるところの隣になります。37ページの写真を見ていただくと、まだ都市的土地利用は図られていない状況です。

次に、38ページをご覧ください。

こちらが改正法生産緑地地区の第14号復第八生産緑地地区になります。こちらが主たる従事者の死亡により買い取りの申出があり、1,174㎡が行為制限解除されております。このことからこの一部を廃止するものとなります。

場所につきましては、39ページをご覧ください。先ほどの秋本寺の木下街道の反対側ですね。40ページの写真を見ていただくと、こちらがまだ都市的土地利用は図られていない状況となっております。

次に、41ページをご覧ください。

16号根第一生産緑地地区になります。こちらは、主たる従事者の故障により買い取りの申出があり、188㎡が行為制限解除され、生産緑地としての機能を失ったことから、この一部を廃止するものとなります。

場所は、42ページを見ていただくと、国道16号と県道白井流山線に挟まれました既存の市街化区域に位置しております。43ページの写真を見ていただくと、戸建て型の長屋住宅こちらが建っております。

次に、44ページをご覧ください。

19号富士第一生産緑地地区になります。こちらは、主たる従事者の死亡により買い取り申出があり、922㎡が行為制限解除されております。そのため、この全部を廃止するものとなります。

場所は、45ページを見ていただければと思います。木下街道から少し入った富士地区という既存の市街化区域になります。46ページの写真を見ていただくと、こちらが都市的土地利用は、まだ図られておりません。

次に、47ページをご覧ください。

27号名内第一生産緑地地区になります。こちらは、主たる従事者の故障により買い取り申出が2名からあり、また、このことで先ほど言いました500

m²の面積要件が欠如しまして、通称道連れ除外、こちらが発生し、5,012 m²が行為制限解除され、この全部を廃止するものとなっております。

48ページを見ていただくと、これは、白井工業団地の中の工業専用地域内の生産緑地になります。49ページの写真を見ていただくと、こちらはまだ都市的土地利用は図られておりません。

次に、50ページをご覧ください。

こちらも工専内の生産緑地であります30号名内第四生産緑地地区です。こちらも主たる従事者の故障により買い取りの申出があり、793 m²が行為制限解除されております。この一部を廃止するものとなります。

51ページの地図をご覧くださいますと、進富という工場の向かいの生産緑地地区になり、52ページの写真を見ていただきますと、既に工場の資材置き場としての土地利用が図られております。

それでは、最後に53ページをご覧ください。

こちらは、43号根第四生産緑地地区になります。こちらも主たる従事者の故障により買い取りの申出があり、1,127 m²が行為制限解除されまして、この生産緑地全部を廃止するものとなっております。

54ページの場所を見ていただきますと、先ほど説明しました16号と県道白井流山線に挟まれる既存の市街化区域内の生産緑地になります。

55ページの写真を見ていただきますと、アパート、共同住宅が建築されております。

お終いに資料の56ページをご覧くださいませるか。

56ページから57ページは、白井市の生産緑地地区の一覧表となっております。備考欄に変更の履歴が記載しております。

今回の変更は、青字で表記をしており、告示された日付けが入ることになります。

なお、当該案件につきましても、法定縦覧を11月2日から12月4日までの2週間行っております。行った結果、意見等はありませんでした。

事務局からの説明は以上となります。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3号議案の内容について、事務局から説明をしていただきました。

ご意見、ご質問がございましたらお願いします。

●●さん。

委 員 1点あります。時系列的に教えていただきたいのですが、二つの案件に分けたいと思うのですが、一つの案件は、旧生産緑地法で指定されたところについて、10年経過したときは解除を申出することができる。もう一つは、それ以

降、平成13年、これは経過したときではなくて、お亡くなりになったことによって継続できなくなった。後者の方はよくわかるのですが、前者の方は、簡単に言うと旧法ですから10年経過した法律上は、「ときは」となっているのですが、解除の申出があったのは、最近あったと。僕、生産緑地法を扱ったことがないので、「ときは」となっているということは、「ときは」なので、10年経過したときは、即解除するか何かするか申出して、継続するかどうかが決まると、このように理解していたのですが、経過した後は、ずっといつでも生産緑地で、解除したいときには、生産緑地を営んでいる方が解除したいときは申し出ることができる、こういう解釈なのでしょうか、というのが1点。

もう1点は、行為制限が解除されたのが平成27年、今年平成30年、3年間、何で3年間都市計画決定だけが残っていたのかというのが、その釈明がなかったものでその理由を教えてください。だからだめよと言っている訳ではないですよ。理由を教えてください。納得すると、こういうことです。

会 長 事務局お願いします。

事 務 局 まず前半の1つ目の質問ですけれども、●●委員が後半言われたとおり、機関10年経過したら、期間経過後の買い取り申出は自由にできる状態にあります。これが旧生産緑地法の問題点ではあるのかなと思います。後で改正法、生産緑地法の、先ほど今年度平成29年の5月に改正されたと説明しましたが、そこで、国もどうするか協議をしているとのことがあります。現在はそうなっています。

もう一つですけれども、2つ目は、なぜこんなに期間が空いたのかですけれども、冒頭の説明でも2年に1回という説明しましたが、生産緑地法による行為制限解除については申出から3カ月経ったら自動的に行われてしまうので、都市計画法上の区域だけ都市計画図では残ってしまう。しかし、それを除外するのは、どうしても都市計画審議会の議を経て、図書を変えなくてはいけないという行為があります。タイムリーにできればいいと思うのですけれども、おっしゃるとおりだと思います。●●委員は、多分そのご指摘だと思いますけれども、なかなか予算の問題とか回数がこれだけ多いものですから、やはり年でまとめるか、隔年ぐらいでまとめて付議をさせていただくことがいいのかと思います。一応、2年に1回としておりますが、3年に延びてしまったのは、当初の予算がとれなかったという事情があります。申し訳ございませんが、一応釈明させていただきました。以上です。

委 員 これから意見です。例えば藤沢市では、生産緑地については、随時、都市計画決定すると、こういう手続をしているのですが、生産緑地ですから、当然生産緑地を営んでいる方が死亡するというのは多々あることです。しかし一方で、手

続が都市計画決定なので、時間がかかり大変だというのはよくわかるのですが、とにかく大量発生が30年後、数年後起きるので、これを考えると、手続をきちんとしておかないと、数年後、多分、都市計画課の担当が困るのではないかなと思っていますので、ぜひこれを契機に、数年後を想定してしっかりとした手続や、あるいは法律によると、その後延長できるとか、いろいろな法制度ができているので、ぜひそこはスムーズに手続されるように、農家のために今後ご検討いただければ非常にありがたいと思っています。また、やはり、都市計画決定というのは非常に重たい行為なので、解除するだけでも都市計画決定が残っているというのは非常に大変なことだけれども、一方で都市計画図をつくる予算は大変だというのはよくわかるので、そこは何か別な対処方法、一覧表をつくっておいて、そちらは改正するけれども、図面は貼るって大変なのですけれども、表だけでもせめてそこは廃止されているよということをしなないと、都市計画決定の告示の意味が実はなくなってしまうと思うので、ここは、これから数年後起きますので、ご検討いただければと思います。これは意見ですので、回答は必要ありません。

会 長 ということ、よろしく願います。これは、白井市だけの悩みではないと思うのですけれども、そういう意味では、情報公開しながらうまい方法を見つけて下さい。よろしく願います。

●●さん。

委 員 今の●●委員と関係するところなのですけれども、大量発生に備えて、生産緑地が、これで逆に宅地が一気に増えて大変なことになるということなのか、いやいや都市緑地をもう1回考え直して、新たな田園住居地域ですか、そういうようなところにうまく入れ込もうとするのか、そこら辺の都市計画としての将来都市緑地や新たな宅地が増えるというときに、穴抜けになったところだけ、その用途地域にさえ合えばいいのよという訳にいかないじゃないですか。そこら辺の検討というのは、もう既に何か準備をしようというような動きはあるのでしょうか。都市計画として。

会 長 いかがでしょうか。

事務局。

事 務 局 ●●委員がおっしゃったのは、多分2022年問題だと思います。先ほど経緯で説明させていただいたとおり、生産緑地法が平成4年に施行されましたので、期間30年ですと平成34年、これは2022年になります。ただ白井市は、市制施行が平成13年だったために、9年間のタイムラグがあります。ですから改正法施行時点で三大都市圏の特定市だったところは、2022年問題が発生すると思います。白井市としては、そこで上手くやったところを参考にさせて

いただいて対応しようかなと思っています。

ただ別に、確かに今ちょうど●●委員が言ったことに関連しますが、旧生産緑地法による期間経過によりまして、良い悪いは置いておきまして、地主さんがそういう優遇措置を受けながら、土地を好きなときに売れるような状態になってしまっているというのを、それを少し誘導するような、例えば地区計画を上から重複してかけるとか、もしくは、大きな方針として、田園住居地域のお話がありましたけれども、農業として少し頑張っていくのであれば、市が借り上げて市民農園にしていくとか、都市計画サイドの話ではないかもしれませんが、政策として、その具体的なことを考える前の大きな方針は、現在では都市マスタープランになってしまうので、どうしても曖昧といいますか、大ざっぱな書きっぷりですよ、地区の将来像が。そこは、ちょっと問題かなと思っています。また、ちょうど検討するにはタイミングかなとも思っています。地権者さんが平成13年に、まだ元気だったころに指定された方が、当時思っていないようにだんだん体力が低下されてきていて、実際病気ではないのだけれども、なかなか農作業が難しいという状況のお話も聞いていますので、生産緑地についても、選択と集中といいますか選別をしながら、都市的土地利用を図っていくものであれば規制誘導を少し適正にできるように地区計画等の手段を考えていく。守っていくところについては農業的な施策をあわせてセットで考える。それを担う地区の大きな将来像は、都市マスタープランをもうちょっと詳細にするような仕組みとか、そういうことを検討していかなくてはいけないと事務局は思っています。以上です。

会長 よろしいでしょうか。非常に貴重なご意見だったと思いますので、よろしくお願い致します。

●●さん。

委員 今の2人の委員と似ているところがあるのですけれども、この2022年問題で出てくるのは、土地の価格が下がってくるということも大きな一つの課題だと思うのです。そういうことの中で、白井の方はタイムラグがあるということですが、現在、けやき台のすぐそばにも、もう既に今回載っているところにも建物がもうどんどん建っているのですよね。市民の目から見ると、なぜここにアパートがというようなことがある訳です。すばらしいマスタープラン、都市計画を考えているように、何だか知らないけれども、いつの間にか生産緑地がなくなって、建物が建ってしまった。市はどういう指導をしているのかというのが市民から来るのですよね。ですから、それは、まさにこういう計画書がある訳ですから、その辺、今、都市計画の方からは、ある程度誘導していくというのがお話出ましたけれども、大いに誘導していかないと本当に。地権者の

権利はわかりますが権利だからその権利に基づいてそれを許可しなければならぬというのはよく判りますけれども、その段階でもう少し誘導していくことによっていい街並みづくりに少しでも変えられる。駅周辺、核としてですね。駅に降りたらいい街並みになったのかと言われるような、そういうことを想定しながら、こういう一部廃止とか全部廃止という中で、もう少し市の方でも考えて誘導していくということを考えられたらいかがなのかなと私は思うのですね、現状を見て。それは、地権者の権利が一番だと思いますけれども、そこを話し合う、ともに住む、市ですからね。そういうところは、どう考えていらっしゃるのか。

会 長 事務局。

事務局 先ほど●●委員からのご質問と同じ内容なのかなと思っているのですが、確かに今回付議させていただいている案件は、行為制限解除された生産緑地法による買い取りの申出を受けた法の手続ですが、結果としては、地権者の意向といたしますか、重視されたような土地利用になっているのではないかというお話になるのだと思うのですが、ただ、ですから、地区計画みたいなもので私権を制限するというような話で、用途地域で建てられる建物は一応制限をしています。ですから、現在、生産緑地が除外されたら、第一種低層住居専用地域であれば、戸建ての住居やアパートみたいなものが誘導されるような形なので、そうであるならば、人口減少社会の中で住居系ではなくて、商業系が望ましいというのであれば、地区計画等をかけて、用途地域も変えて商業系に振っていくというようなことは、当然考えていかないといけないですし、しかし、それには地権者の合意も必要ですし、合意を得るためには、全体の地区としての将来像をある程度皆さんで共有していただかないといけないと思っていますので、全部連動していると思っていますので、しかもタイミング的には、今ちょうどそういうタイミングかなと市としても思っています。ですから、そういった具体的な手段の方を検討していかないといけないなど。あと、当然農政部門ですね。守っていく方は、農政部門との連携を密にしていかなければいけないと当然思っています。以上です。

会 長 ●●さん。

委員 ちょっと税金のことも関わってくるのですが、これが廃止になれば税金が普通の生産緑地と違った税金がかかると思うのですが、さっき何件目でしたか、相続だったと思うのですが、それによって廃止になって、だけれども何も建たないで草ぼうぼうになっている。それも相続があった訳ですから、税金は、宅地並みにかかってくる訳ですね。それはもう当たり前のことだと思うので、そういうふうになっていますよね。

事務局 買い取り申出が出ましたら、市は、買い取らない場合は通知をします。その後、あっせんをしまして、あっせんが不調になりましたら、3カ月経過したら行為制限解除されますので、課税部門には、生産緑地の行為制限解除されたと内部で文書を送ります。そうしましたら生産緑地の評価が、課税が変わりますので、次の1月1日現在では市街化区域内の農地としての評価になります。ですから、生産緑地ですと、市街化調整区域並みの農地の評価になっていますので、この評価替えが行われます。それは、当然やっております。また、それが要因となりまして、土地利用しないと、固定資産税という税を負担することになりますので、市街化が促進されるという側面はあろうかと思っています。

会長 よろしいですか。

それでは●●さん。

委員 手続に入る理由の一つとして、主たる従事者の故障によりということが一つあります。確認したいのですが、まず故障というものの定義ですね。死亡については、物すごくわかりやすいのですけれども、故障というものの定義について確認をしたいと思います。

会長 事務局お願いします。

事務局 故障については、生産緑地法の方に死亡または故障というような規定があり、その故障の程度については、国土交通省令だったかと思いますが、その疾病の事例が明記されています。それに当たるかどうかということについては、市としては、その事例と全く同じ疾病であれば、すぐこれは故障であると判断できますけれども、医師ではありませんので、それについては、医師の診断書の中で農業に従事することが困難という診断があつて、そういった診断書等によって、農業従事ができないといったような故障に当たるといったことを判断している状況です。

委員 故障に当たる、当たらないという線引きというのは、なかなかグレーゾーンといますか、難しいところがあると思うのですね。確かに全部耕せないという人もいれば、あるいは面積を縮小すれば耕せるのだけれどもというレベルの人もいるかもしれません。では、故障の手前といますか、そろそろ無理になってきているなという耕作者、従事者の把握等については、今現在どうなっていますでしょうか。

会長 事務局。

事務局 あくまでも申出には診断書を添付してということになりますので、これは、主たる事業主が業務に従事できないということになりますので、例えば面積を減少したらできるとか、そういったものについては、故障には当たらないということ判断しております。

会 長 よろしいでしょうか。

それでは、●●さん。

委 員 このような事例が今後ますます増えていくことが予想されるのですが、ただ今の説明によりますと、申出があつて初めてこういったテーブルに上がるというようなことだと思ふのですが、そこで、事前に農業委員会との連携と申しましようか、そういった事前の予測と申しましようか、その辺のところの調査というのは、どのように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 生産緑地に指定されている農地につきましては、都市計画課が見て回っているといひますか把握をしていることではなくて、農政課及び農業委員会と連携をしているのですね。都市計画課は情報をいただいているという形になっております。

どうしても区域として指定するのは都市計画なのですけれども、先ほど言いましたとおり、業としての農ではなくて、緑としての農であるとか、防災の観点からの空地としての機能も当然ありますので、都市計画課としても、もう少し連携を密にして情報収集の方を努めていきたいと思ひます。以上です。

会 長 よろしいでしょうか。

委 員 はい。

会 長 他にいかがでしょうか。

この問題、白井の場合は2031年問題だから、ほかの自治体のいろいろな取り組みを事務局も情報交換しながら、少し早目にいろいろデータ揃えたりして、対応に向かつていっていただきたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、採決をします。

第3号議案を原案どおり可決することに賛成の委員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。よつて、白井市附属機関条例第6条第3項の規定により、第3号議案を原案どおり可決することに決定します。

以上をもちまして、予定された議案の審議は全て終了しました。

次に、事務局から報告事項に従つて出された、一般国道464号線北千葉道路（市川市から船橋市）の環境アセスメント・都市計画手続について、報告がありますのでお願いします。

事 務 局 それでは、報告事項といたしまして、一般国道464号線北千葉道路の市川市から船橋市間の環境アセスメント及び都市計画手続が、本日1月16日火曜日から始まっておりますので、手続の内容について簡単にご説明いたします。

報告資料は資料編の一番後ろに添付いたしました。表紙を含めて6ページのものとなります。

まず、報告資料の1ページをご覧ください。

初めに、北千葉道路の概要と事業の目的について説明いたします。北千葉道路は、常磐道と東関東道のほぼ中間に位置する千葉県北部で計画されている全長約43キロメートルの道路です。このうち、鎌ヶ谷市から千葉ニュータウンを越えて成田市間は開通済みまたは事業中となっています。現在未事業化となっている市川市の外環道のジャンクション予定地から鎌ヶ谷市の消防局の前あたりですね。鎌ヶ谷市までの約9キロメートルの事業化に向けて、国、県、沿線市において、道路構造などの検討を進めているところです。

また、事業の目的としては、北千葉道路の整備により成田空港などの拠点への広域高速移動の強化や周辺道路の交通混雑の緩和、災害時の緊急輸送ネットワークの強化などとなります。

2ページをご覧ください。

次に、現在の北千葉道路の運行状況についてご説明します。国、県、沿線市で構成する北千葉道路連絡調整会議や千葉県道路協議会において道路構造等を検討して参りました。まず、市川市から鎌ヶ谷市間については、一般部4車線と専用部4車線を併設する構造とし、専用部の自動車専用道路は防火構造を基本としますが、外環道が掘割構造のため連続性を踏まえまして、外環道から一部区間は掘割構造での整備となっております。また、鎌ヶ谷消防署前から東側については、既に一般部4車線が整備済みであることから、専用部の整備が主となりますけれども、国道16号までの専用部は自動車専用道路で整備し、国道16号から白井市谷田間につきましては千葉ニュータウン内と同様の沿道とのアクセスをコントロールした一般道を整備する予定となっております。

これらの検討状況を踏まえた事業規模から、環境影響評価の第一種事業に該当するため、環境アセスメント及び都市計画手続に着手するものです。

3ページをご覧ください。

続きまして、環境アセスメント及び都市計画手続2種類の手続の内容についてご説明します。

環境アセスメントの手続きについては、まず、事業への早期段階における環境配慮を可能にするため、事業の位置、規模等の検討段階において、環境保全のため適正な配慮をしなければならない事項について検討を行い、その結果をまとめた図書である環境配慮書を公表します。また、都市計画手続につきましては、環境配慮書の公表とあわせて都市計画運用指針に基づき、運用指針は国土交通省が定めているものですが、都市施設等のおおむねの位置や規模などの概

略の案の立案段階において都市計画上の見地から総合的な評価を実施し、その結果をまとめた図書である構想段階評価書を公表します。

4 ページをご覧ください。

次に、都市計画手続である構想段階評価書手続の流れを少し説明いたします。都市計画決定権者である千葉県知事は、本日、1月16日、構想段階評価書を公表し、あわせて1月16日から2月20日まで図書の縦覧を行います。また、知事は評価書の内容について、関係市長及び市民の意見を求め、市民の方は都市計画上の見地から意見がある場合は2月20日まで県へ意見書を提出することができます。本市についても1月16日付で県より意見照会があり、3月中旬までに回答する予定となっております。その後、知事は、市民や関係市長の意見を踏まえ概略の案を決定することとなります。

5 ページをご覧ください。

参考までに環境配慮書手続の流れをご説明します。今回北千葉道路については、都市計画手続とあわせて環境アセスメント手続を行うため、環境影響評価法の規定により都市計画決定権者である千葉県知事が手続を実施します。構想段階評価と一体的に行うため流れはほぼ同様であります。環境配慮書については、関係する市の市長及び市民のほか知事が国土交通大臣等の意見を聴取することになっており、それらの意見を計画へ反映する流れとなっております。

構想段階評価書及び環境配慮書については、ページ数が少し多いため報告事項の資料としては添付しませんでした。市の都市計画課の窓口や県のホームページ等で縦覧はできますのでよろしくお願いいたします。

今回の手続は、道路のおおむねの位置や規模を示したもので、本市の市内につきましては既に一般部4車線が整備済みであることと、専用部の整備位置が掘割構造でほぼ決まっていることなどから、都市計画審議会へは報告とさせていただきます。しかし、4ページの都市計画手続の流れの中で、都市計画の案の概略、こちらの段階では、道路の詳細な構造やインターチェンジの位置が決まっていますので、その際は、審議会の意見をいただいて市の意見を検討していきたいと考えております。

以上で、一般国道464号北千葉道路の環境アセスメント及び都市計画手続きについての報告を終わります。

会 長 どうもご苦労さまでした。

ただ今の報告について、ご質問ございませんでしょうか。

委 員 ちょっといいですか。

会 長 ●●さん。

委 員 ただ今の説明でおおむねわかったのですが、有料道路化という話と今回のこ

の環境アセスということは、関連性というのはどんな関連なのでしょうか。

会 長 事務局よろしいですか。

事 務 局 環境アセスにつきましては、その法律あるいは法令基本条例の中で環境アセスが必要な規模の道路が規定されています。今回環境アセスの手続に入るものは4車線以上の10キロ以上の道路ということで、第一種事業に該当するというので、これによって、環境アセスメントについては必要ということになっています。

有料道路事業と組み合わせるといのは環境アセスをするということではなくて、整備する事業がどういう規模かということで環境アセスが必要な事業ということで考えています。

会 長 ●●さん。

委 員 そうしますと、今回のこれでは有料化ということは触れていないということですよ。

会 長 事務局いかがですか。

委 員 どこにも書いてありませんものね。

会 長 事務局お願いします。

事 務 局 有料道路化については、既に沿線市、県との調整の中で有料道路制度を活用することで早期整備が図れる、とのことで、有料道路制度で整備をしていくということで決定をしております。そちらの事項につきましては、今回の環境アセスや都市計画の手続とは別のものになりますので、今報告した案件とはまた別になっております。

委 員 そうですか。

会 長 よろしいですか。

委 員 わかりました。

会 長 ●●さん。

委 員 今の回答はおかしいのではないですか。12日の日経新聞ではどういうことが書いてあるかというのと、整備するに当たっては専用道の通行料金を担保に金融機関などから整備費の借入れをして円滑に進めていくのだ、と12日の日経にはっきり書いてあるのですよね。これを読んだ方々は、有料になって、それを担保に事業資金を金融機関から借りて担保にして事業を進めるのだな、というふうに読み取るのですよね。だから、関係ございませんとここで言いますけれども、それは今、●●委員が質問したことを関係ありませんと言うけれども、これが事実出ている訳ですから、そこはどう捉えていますか。

会 長 いいですか。事務局。

事 務 局 事業の進め方として、いわゆる有料事業を活用すると、これは、委員がおっし

やったように財源の円滑な確保と事業を進めるための手法として、それを取り入れたいということで確認をとったということで間違いがないです。ただ、今回のアセスについては、一つは環境配慮書、先ほどの資料の3ページになるのですけれども、計画の一つの段階の中でこの事業の位置とか規模等の検討段階において環境保全のために適正な配慮をしなければならない事項について提出をし、その結果をまとめた図書を縦覧しますよと、ですから、意見があれば意見を下さいということになっております。

それから、構想段階評価書についても都市施設、道路等のおおむねの位置、規模、概略の案を立案段階において、都市計画上の見地から総合的な評価を実施して、その結果をまとめた図書を縦覧しますので、意見を下さいということで、3ページの一番左側の配慮書と都市計画の概略の案、これを示しますよということ。私は、都市計画の概略の案を熟読した訳ではないですが、この中に有料事業のことは触れているかどうかは、そこまで確認をとっていないのですけれども、どうやって進めていくかという手法と、こちらはあくまでも計画整理の内容と、こういうことを今考えていますという概略の案を出したものについて、意見を出してと言っているのです、今ちょっと違いますというようなそういうことではありませんという表現で説明させていただいたということです。

会 長 ●●さん。

委 員 だから、それはよくわかるのです。でも、一般市民がそれは別ですよという受け取り方するのかです。市民の方は、使い勝手とか料金のこととか、いつ完成するのか、多分このオープンハウスになったときにそういう意見が出てくると思うのですよ。だって、こういう新聞に出ている訳ですから。だから市がいくら関係ないですよと言っても、市民からはそういう声が出てくるということは想定できます。そのときにどういうふうに説明されるのかというのは、市としてももう少し考えておかれた方がいいのではないかと思いますけれども、いかがですか。

会 長 ご意見ということでよろしいですか。

委 員 はい。

会 長 別々の事柄、検討が並行して行われていて、今日、説明していただいた環境アセスメントと都市計画手続ということと、有料道路という話というのは、並行して関係はあるのだけれども別の事項であるという、そこら辺は、市民にわかるように説明しないと、あちこちでボタンがかけ違うかもしれないので、よろしくをお願いします。

事務局 はい。

会 長 僕も全然うまく説明できてないですね、今。

ほかによろしいでしょうか。

それでは、●●さん。

委員 2点ほどお尋ねしたいのですが。

まず1点は、4ページなのですけれども、構想段階評価手続の流れですけれども、一番下の計画への反映、概略案の決定なのですが、具体的には何時ごろを目処にしているのでしょうか。

会長 事務局お願いします。

事務局 こちらもまだ、期間的には未定です。今回の縦覧で意見がどのくらい挙がってくるかにも関係してきますので、まだ計画への反映、概略案の決定については、まだ、期間的には未定となります。

委員 わかりました。

今度は、戻って2ページになります。この都市計画変更環境アセスメント手続というところで、赤の矢印で示されていますね。その東の隣の一部区間ですけれども、こちらも延長して道路整備はされているのですけれども、ここは、白井市では緑のエリアとか多少ありまして、ここが環境アセスメントの手続に係らないというのはどういうことなのか解説していただければと思います。

会長 事務局お願いします。

事務局 一応、国道16号から白井市谷田の区間については、自動車専用道路を申請する予定ではないので、環境アセスメントについては、県条例の基準、規模には満たないのですけれども、環境対策については路線が同様になりますので、詳細な道路構造を検討する中で必要に応じて検討していくこととなっております。

会長 よろしいですか。

委員 はい。

会長 他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、7番のその他になりますが、その他何かございませんか。

事務局 資料編の4ページをご覧くださいませるか。

前回の都市計画審議会の諮問に対する答申の写しになっております。今回、付議をさせていただいたのは、前回の2号議案、3号議案になっておりまして、おおむね妥当であると認めるとしていただきました前回の1号議案である、根公益的施設誘導地区地区計画、市街化調整区域の地区計画になるのですけれども、こちらについては、今回付議をさせていただいておりません。理由としましては、市街化調整区域の地区計画なので、計画の実現性の担保が法で求められていますので、事前協議をしまして詳細な土地利用が決定したら付議をさせていただくという前回ご説明させていただいたと思うのですけれども、まだ協議の方が整っておりません。ですから、土地利用の詳細、いわゆる都市計画法の

事前協議、開発の事前協議と同等の行為を行っているのですけれども、それが終了しましたら、速やかに付議の方をさせていただこうと思っております。その他として、一応、報告です。

会 長 時期的には、まだいつかわからないということですね。

事務局 この年度でお諮りしたいとは思っているのですけれども、事業者の方も、当然、事業計画にコストの話もありますので、なるべく早目に付議をさせていただきたいと考えています。

会 長 よろしくをお願いします。

ほかにその他事項ありますか。いいですか。

それでは、これで平成29年度第2回白井市都市計画審議会を閉会いたします。熱心にご審議をいただきましてありがとうございます。