

## 平成30年度第1回白井市都市計画審議会会議録

1. 開催日時 平成30年9月25日（火）午後2時30分から午後5時00分まで
2. 開催場所 白井市役所東庁舎1階 101会議室
3. 出席者 北原委員、鎌田委員、野口委員、竹内委員、石田委員、平田委員、影山委員、石井委員、町田委員、笠井委員、斎藤委員、中村委員
4. 欠席者 岡部委員、押田委員、大川委員
5. 事務局 都市建設部小林部長、都市計画課高石課長、黒澤主査補、長谷川主査補、樋野主任主事、宮川主事補
6. 傍聴者 9人
7. 議題 第1号議案  
「根公益的施設誘導地区地区計画の決定」について（付議）  
第2号議案  
「池の上一丁目地区地区計画の変更（素案）」について（諮問）
8. 議 事

事務局 定刻となりましたので、これから始めさせていただきます。ただいまから平成30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、定足数を報告いたします。本日の出席委員は、委員定数15名のうち12名です。附属機関条例第6条第2項の規定による委員の過半数の出欠を満たしておりますので、本会は成立しております。また、本日は関係者としまして、議案第1号の提案者に出席をいただいておりますので、ご了承ください。

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資料を確認させていただきます。

まず会議次第。次に、議員名簿。次に、議案資料としまして、平成30年度第1回白井市都市計画審議会の議案書と資料。次に、参考資料としまして、資料1、白井市都市計画提案制度の手引きと、資料2、市街化調整区域における地区計画の運用基準。最後に、報告事項の資料としまして、一般国道464号北千葉道路の環境影響評価方法書についてです。

本日ご持参をお願いしておりましたが、お持ちでない方がいらっしゃいましたら、お知らせください。よろしいでしょうか。

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ので、北原会長、よろしく願いいたします。

会 長 それでは、進行役を務めさせていただきます。

まず、きょうの審議会の公開の取り扱いについて、事務局から提案がありましたらお願いします。

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。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 よろしいでしょうか。それでは、非公開案件はなしということで、進めたいと思います。

傍聴の方がいらっしゃいましたら、入室をしていただいでください。

議事に入る前に、傍聴の皆さんにお願いします。事務局から配られました白井市審議会の会議の公開に関する指針抜粋をよく読んでいただいで、円滑な審議の進行にご協力のほどをよろしくお願いいたします。

それでは、これから議案の審議に入ります。

事務局は、議案の説明、簡潔にお願いいたします。

なお、付議書については、既に各委員に写しが配付されていると思いますので、朗読は省略します。

それでは、議案第1号 根公益的施設誘導地区地区計画の決定について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、議案第1号について説明をいたします。

根公益的施設誘導地区地区計画は、都市計画法第21条の2の規定、都市計画提案制度ですけれども、こちらにより、土地所有者等から地区計画の素案の提案があり、この提案を踏まえ市の都市計画として決定する必要があるか判断するため、昨年度、諮問しました案件になります。

その諮問の結果、概ね妥当との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決定手続きを進めてまいりました。

また当該案件は、市街化調整区域における地区計画であるため、開発計画と地区計画に齟齬がないこと及び事業の実施が確実であることが必要となりますが、今回、詳細な土地利用計画が市と提案者との協議によりまとまったため、付議をするものです。

また、地区計画の内容は前回諮問の際に素案としてご説明した内容と変更ありません。そのため、前回の説明が重複しますがご了承の程よろしく申し上げます。

なお、資料ですが、事前に送付しております議案書につきましては法定図書と同様のものとなっております、資料はこれを補完するものになります。

初めに、資料を中心に説明を行います。

それでは、資料の1ページをご覧ください。資料の1ページは白井市の25,000分の1の都市計画図となります。初めに位置についてです。図面の矢印で示している赤枠の箇所をご覧ください。こちらが根公益的施設誘導地区になります。

それでは、2ページをご覧ください。2ページは5,000分の1の都市計画図となります。根公益的施設誘導地区は、白井駅から北西約500メートルに位置する市街化調整区域にあり、面積は約3.4ヘクタールになります。

では、資料3ページをご覧ください。こちらは平成28年12月時点の航空写真になります。現在は、既存のテニスコートと空き地となっております。一部、農地、山林があります。

次に、4ページをご覧ください。資料1になります。こちらは参考資料で配付しております白井市都市計画提案制度の手引きのフロー図になります。黄色で示している箇所が本日の審議会の位置付けとなります。本日は、都市計画の案を付議しておりますので、採決をしていただきます。

次に、5ページをご覧ください。資料2になります。こちらにも事前に配付しております参考資料、白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準にある地区計画と開発行為の手続フロー図になります。

黄色で示している箇所をご覧ください。冒頭でも説明いたしましたが、当該地区は市街化調整区域の地区計画であり、開発計画と地区計画に齟齬がないことが求められます。そのため、開発行為の事前協議が整い、詳細な土地利用計画がまとまったことから、本日、審議会に付議をしております。

次に、6ページをご覧ください。資料3になります。こちらは前回の都市計画審議会からの答申の写しになります。概ね妥当であると認めるとの答申をいただいております。

次に、7ページをご覧ください。資料4になります。こちらは白井市都市計画の提案制度の手引きに基づき、提案者から提出された提案書の提案理由の部分の写しになります。

提案理由の概要を簡単に説明いたします。

当該提案は、計画地を商業施設ゾーンとレクリエーション施設ゾーン、二つのエリアに分けるとしてあります。商業施設ゾーンではスーパーを核テナントとし、その他のテナントは地域に密着した飲食店などの、にぎわい・交流の場となるような業種を選定するとしております。また、送迎保育ステーションを立地し、子育て世代の負担を軽減できるようにするとしてあります。

レクリエーション施設ゾーンでは、既存のテニスクラブを核とし、地域に密着したスポーツの発展に寄与するとしてあります。

また、二つのゾーンの間は、低木や芝を配置し、一体感を演出しながら一体的に活用できるようにしております。

それでは、8ページをご覧ください。資料5になります。こちらは協議が整った詳細な土地利用計画図となります。赤枠が商業施設ゾーンで、青枠がレクリエーション施設ゾーンとなります。

まず赤枠の商業施設ゾーンをご覧ください。商業施設ゾーンでは図面の下側にスーパーを核としたテナント棟を配置し、図面左側、北環状線沿いになりますけれども飲食テナント棟を配置しています。図面の中央、ベーカリー棟、図面の右側、木下街道沿いに送迎保育ステーションを設置しております。また、保育ステーションとベーカリー棟の間に芝生広場を設け、既存のテニスコートとの一体感がある土地利用計画とし、交流の場が生まれるように努めております。

では9ページをご覧ください。

この土地利用計画を基にしたパース図、完成イメージ図となります。建物の色は原色を避け、ほぼ茶系で統一し、周辺環境と調和した色調としております。

また、屋外広告物においては独立広告を2カ所に集約し、屋上広告は極力設置せず壁面広告とするように努めております。

それでは、議案書をご覧ください。

地区計画の内容になります。議案書の1ページの左側の一番上をご覧ください。

まず、地区計画の名称になります。根公益的施設誘導地区地区計画です。

次に、位置になります。白井市大字根の一部の区域です。

次に、区域の面積です。約3.4ヘクタールです。

次に、地区計画の目標です。読み上げます。

本地区は、白井市都市マスタープランにおいて、「中心都市拠点」の「公益的施設誘導地区」に位置づけられている市街化調整区域に位置する。本地区計画は、「公益的施設誘導地区」に示された「行政・福祉・医療地区の集積に伴う来訪者の増加に応じた、にぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導」を可能にする一定規模の計画的な開発行為により、にぎわいと交流及び地域振興等に寄与する施設等を誘導し、周辺環境と調和した中心都市拠点を形成することを目標とすることをしています。

次に、その下の区域の整備、開発及び保全に関する方針です。

まず、1. 土地利用方針としまして、生活利便機能、保育・子育て支援機能及びスポーツ・レクリエーション機能等の施設立地の誘導を行うとしております。

次に、2. 建築物等の整備の方針として、上記の土地利用方針を受け継ぎまして、建築物等の用途の制限、建蔽率及び容積率、敷地の最低限度、壁面の位置、色彩及びかきまたは柵の構造の制限を行うとしております。

続きまして、地区整備計画の概要になります。1 ページの右側をご覧ください。

まず地区の区分です。当該地区整備計画は複数の地区区分を設定せず、地区の名称を地区計画の名称と同様に、根公益的施設誘導地区で、面積も同様の約 3.4 ヘクタールになります。

次に、建築物等の用途の制限です。次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならないとして、建築するもののみ列挙をしています。(1) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 1 万平米以下のもの、(2) 屋内テニス施設、(3) 子育て支援施設、(4) 前各号に掲げる建築物に付属するもの。

次に、容積率です。200%とします。

次に、建蔽率です。60%とします。ただし書きで、建築基準法の角地緩和該当地につきましては、プラス10%の70%としています。

次に、建築物の敷地の最低限度です。2,000平米とします。

次に、壁面位置の制限になります。道路境界から5メートル、隣地境界から1メートル以上とします。

次に、建築物の形態又は意匠の制限です。屋根、外壁の色彩については、原色を避けた周辺の環境に調和した落ち着いた落ち着きのある色調とし、屋外広告物等については、設置場所を限定するとともに、建築と一体的なものとする。

最後に、かき又は柵の構造の制限です。隣地及び道路に面するかき又は柵の構造は、地区の景観に配慮したものとするとしてします。

おしまいに、議案書2ページです。

2 ページは、地区計画の決定理由書になります。決定理由書の1段落目は、都市マスタープランにおける土地利用方針を説明しております。2段落目は、これを受けました市街化調整区域における地区計画の運用基準の説明になっております。

それでは、3段落目をご覧ください。

本地区は、白井市都市マスタープランにおいて、「中心都市拠点」の「公益的施設誘導地区」に位置づけされている市街化調整区域に位置し、行政・福祉・医療地区の集積に伴う来訪者の増加に応じた、民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導を目指している。そのため、運用基準の類型に則し、目指すべき土地利用に誘導する本地区計画を定めるとし、決定の理由としております。

なお、当該案件につきましては、原案縦覧を平成29年10月19日から11月1日までの2週間、法定縦覧を平成29年12月12日から25日までの2週間行いましたが、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

いたします。

会 長 どうもありがとうございました。

議案第1号の内容について事務局から説明を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、お願いします。

委 員 ご説明よくわかりました。

こういう施設があつた場所にできるというのは大変歓迎いたしますし、申し出てくださった企業にも感謝いたします。

当該地区は、インフラ整備がされていない地区ですので、いろいろな条件を付して制限したとありました。インフラ整備については、どのような協議をされたのかを確認させていただきたいと思います。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 まず、市街化調整区域は建物を抑制する区域です。そのため、当然インフラについては脆弱です。また、市でインフラを整備する計画もございません。

市街化調整区域では開発許可制度というのがあるのですけれども、提案者である民間事業者が自ら開発を行い、インフラを整備することになります。特に今回の案件で問題になったのは、雨水排水の処理と下水の処理になります。下水道につきましても区域外流入について市と協議をしまして認める方向になっております。また、雨水については最終流末が河川になりますので、河川管理者の県と協議をする必要がありますが、こちらについては市も間に入って、このエリアについては市の都市マスタープランに沿った計画であればできる限り協力することが決定していますので、事前協議の中でそういった協議を行いました。

ただ、インフラの整備については、あくまでも民間事業者さんが開発許可制度に則って整備をすることになります。以上です。

委 員 この敷地の中には、市の方で管理していく送迎ステーションもありますし、隣接したところではテニスコートもありますけれども、そこも民間事業者がインフラ整備をするということになるのでしょうか。その辺よくわからないので、もう一回説明をお願いします。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 あくまでもこのエリアについては、民間の提案者の方に開発許可をとっていただきます。市の方で送迎保育ステーションを建てることはなくて、民間事業者さんに建てていただき、それを市が借り上げ、運営する事業者を募集するという事で担当する保育課と協議が整っています。こちらについては、市の連携した事業となっています。

委 員 ありがとうございました。

会 長 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 今回の案件については、前回の諮問の段階で交通に関する意見がいろいろ出ておりました。これだけ大きな施設が出来上がると、多くの人を通り、多くの人が集まります。例えばまず、自動車道路の問題として、最近工事を行っているみたいですが、北環状線の近くの交差点で右折レーンがないのではないかと、また交差する市道の速度制限は大丈夫か、加えて公共交通の問題として、バス等はどうするのか。3つ目として、駅の方からの歩行者や自転車等のアプローチも考えていかなければいけないのではないかと。バリアフリーの問題も絡んで、そういう意見があったと記憶していますが、そこら辺については、今後どういう風になっていくのでしょうか。

会 長 事務局、よろしいでしょうか。お願いします。

事務局 都市マスタープランをお持ちの方がございましたら、土地利用方針図をご覧いただければと思うのですが、都市マスタープランでは、市役所周辺及び白井駅、あとこの根公益的施設誘導地区が含まれた地区を中心都市拠点として位置づけています。

今回の調整区域のこの公益的施設誘導地区につきましては、規制誘導施策として民間の方からの提案にて実現しました。当然、市の方としても、駅前や市役所周辺の整備も含め活性化する都市計画的な手法を考えています。

その中の一つとして、都市施設である道路や駅前広場等の都市計画を変更していくとか、そういった選択はあり得ます。

今後は、都市計画課の事業で「中心都市拠点・計画拠点づくり事業」というものがあり、そこで、道路だけではなく交通につきましても検討していくことになると考えています。

次に、北環状線沿いの出入口が危ないのではないかとのご意見があったと思うのですが、資料編の8ページの土地利用計画図をご覧ください。

図面の左側、中央分離帯があるのが北環状線になりますけれども、2カ所ほどを切り下げて出入口にしています。また右側が県道市川-印西線になりまして、こちらも2カ所を10メートルから8メートル切り下げることになっています。また、当然、北環状線については、中央分離帯がある4車線道路のため、左折イン左折アウトとなります。

このように、北環状線にも接していて木下街道にも接している形の敷地設定であるということが、市が提案を受けた理由の一つでもあります。

県警の方で信号を付けるとかそういった話はございませんけれども、安全性につきましては、協議の結果両県道とも2カ所の切り下げを行う形で協議は進みま

した。

委員 今、申請敷地の周辺のことはよくわかりましたが、もう少し範囲を広げた全体的話として、例えば計画地の近くの回転寿司があるところの北環状線の交差点では、現在、工事中で右折レーンが出来そうでこの開発事業に間に合っただけでよかったなと思うのですが、それ以外にも、道路の速度、市道の速度規制とか、あとは、駅からのアプローチ等々についての現状と進み具合というのをどう捉えていますか。

会長 事務局、お願いします。

事務局 先ほど、この地区を中心都市拠点に位置づけたというお話をしましたけれども、あくまでも民間の提案制度、規制誘導施策にて実現を図るものなので、このような提案がされるという保障はありませんでした。

今回、この審議会での計画案が通り、事業が行われ、建築物等が建ってくると、先ほど説明しました市の事業である「中心都市拠点・生活拠点づくり事業」の中で白井駅前の道路整備及び駅前広場整備というのは優先順位が上がってくるだろうと都市計画課としては思っています。ですから、この事業の進み具合を見ながら、市の事業は優先順位を考えた対応になると思っております。以上です。

会長 よろしいですか。では●●さん、お願いします。

委員 今の●●委員の続きなのですが、前回、北環状線はこのままの計画でいくとちょっと危ないところがありますよと意見を述べたところ、ここはあくまでも県道だから、道路に関してはあまりとやかく言えないというようなお話を伺ったと記憶をしております。

今、●●委員が質問したときには、総合的に考えるという風にお答えになったのですが、それは本当なのでしょうか。

会長 事務局、よろしいですか。

事務局 今のご質問は、県道である北環状線に関して市のほうが柔軟にもう少し対応できるか、というようなご質問であれば県道は県の方の管理物ですので、先ほど言いましたように、民間の開発行為でこの計画は実現しますので、市は間に入ることはありますけれども、基本的に民間の事業者である提案者が県と協議をして、道路法の申請等をするなどしていただくということになります。

また、安全の話は、全体的話でありますので、当然市ができることはやっていかなければと思っています。例えば、もうちょっと歩道をバリアフリーにするとかは、他にもやらなければいけない箇所がありますけれども、その中での優先順位は上がったと思っております。安全については当然、県とは協力して、出来ることはしっかりやっていってもらおう。そういう趣旨で申し上げたわけでございます。以上です。

会 長 ●●さん。

委 員 今、なぜ私がこういうことを申し上げるのかというと、現在、この北環状線の交差点を改良しているところから役所に向かって行くと、手前に分離帯が切れているところがあり、そこを車が入っていくというような不届き者がいるわけです。

そのためここに、こういう商業施設ができ、大勢の方が来るようになったときに、一番気になるのが交通安全対策ということです。それで、今、総体的に考えるという答弁をなさいましたけれども、私が聞いている限りでは、ここは県道だから具体的な施策は出来ないと伺っており、ちょっと矛盾が起きているなという風に思うのですが、こういうところも一体的に考えていかないと、市民のための安全対策、環境を含めた開発は出来ないなと私は感じているのですけれども、その辺はどうなのですか。先ほど、考えていくというようなことでしたが、この分離帯をやたらにくっつけたり切り離したりできませんから、その安全対策上、だめだと思ったら、そこはどのような風に対策をしていくのですか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 基本的には、まず交通安全というのは、道路管理者の意見も大きいですが、あともう一つは、交通ですので、警察の方の意見もございます。

商業施設については、当然、皆さん、施設ができれば、そこは車が増えて危ないのかと心配されるのは重々承知しています。基本的には提案者さんは、事前に警察や、あるいは道路管理者である印旛土木事務所にも協議をして計画されています。そこに市もなるべく今回のこの公益的施設誘導地区に関しては、極力、協力しながらやっています。

正直なところ、市がこの事前の段階で計画に大きな制約をかけるかということ、交通管理者である印西警察さんではそういう判断もあろうかとは思いますが、ありません。ただ、今日、こういうような意見があったというようなことは協議の中で相談していきたいと思っております。また事業が開始されて、非常に混雑しているとかといったことであれば、またそこは道路管理者さん、あるいは交通管理者さんと相談していきたいと思えます。

それから、先ほどから何度も出ています交差点のところの改良工事ですが、これに関しては前々から市の方から印旛土木事務所さんに、あそこで右折する車が多いので右折車線を設けていただけないか、ということをお願いしてきた経緯があり、今回、工事を実施していただいている状況であるということをご報告させていただきます。以上です。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい。

会 長 ほかにいかがでしょうか。

●●さん、お願いします。

委員 幾つかまとめて質問します。ちょっと議論を整理したいのですが、ここでは地区計画の内容についていいか悪いかを決めるところですが、何か今議論しているものは開発許可の内容まで入ってしまっているような気がします。それは市の資料でそういうものが出てきたからやむを得ないと思うのですが、そういう意味で、1点目の質問は、地区計画を仮にここで了解としたときに今後のスケジュールとして、恐らく開発許可案件も事前調整としては進んでいるのだらうと思うのですが、どんなタイムスケジュールで進んでいくのかということについてお伺いします。

2点目が、都市計画なので一番心配なのが、今回の地区計画について都市マスタープラン上はOKということなのでしょうが、周辺の土地利用にどのくらい影響するかというのは、やや心配なところがあります。例えば、今回、地区計画を決定した地区の周りににじみ出式的に建築が進んでしまうとすれば、ここは何かしないといけないというところがあるのですが、そこは大丈夫なのか、その辺の担保はどうなっているかということについての質問です。

3点目が、地区計画の内容で、これは本当にお伺いしたいのですが、子育て支援施設というのは、建築基準法上、どういう扱いになるかというのは、ちょっとわからないので、しかも、市が募集して運営するということなので、保育所の扱いになるのか、それとも別途、保育ステーションなので、違うのかどうかという所で、少なくとも地区計画なので基準法の用途とリンクしないといけないという風に思いますので、この辺どうなっているかということをお伺いします。

あともう1点、質問があります。これは、まだ予定の段階だらうと思うのですが、一体開発なので事業方式をお伺いしたい。事業方式というのは、借地方式でいくのか、あるディベロッパーが土地を買い取って一括でやるのか、それとも、個別に商業施設が建っていくのか、事業方式がどんな方式なのかお伺いしたい。と言いますのは、現在の開発は、やっぱり持続可能な開発ということを国の方も大分言っています。そういう意味では、地区計画で決めた後にテナントが変わるというのはやむを得ないのですが、そこで開発している主体が変わるという可能性があるのではないかと思うので、そういう意味で、事業方式と事業が継続される担保をどのように考えるかというのは結構重要な気がしています。地区計画として都市計画決定するため簡単に変えられないのでどうするのか。特に用途制限をこんな細かく区切って平気なのかどうかということを含めて、やや不安があるので、この辺を教えていただきたいと思います。以上です。

会長 事務局、4点ご質問いただきました。お願いします。

事務局 まず、1点目のスケジュールですけれども、この審議会で可決されたと仮定し、

その答申をいただきましたら、県との法定協議に移ります。県との法定協議が終わりましたら、市の方で決定の告示をいたします。

決定の告示をしましたら、この調整区域の地区計画が都市計画決定となり、これが都市計画法第34条10号という規定になるのですけれども、開発の許可要件をもち、事前協議書の締結、開発許可29条の許可申請及び許可、そして着工という流れになります。

事前協議の方は概ね整っているため、詳細な土地利用計画を資料配布しています。一部農地がありますので、農地転用の許可も同時に許可されますので、2カ月ほど許可にかかるかなと思います。

委員 すみません、敷地内に農転が必要な農地があるのですか。

事務局 そうです。協議書を締結して、開発許可申請と同時に農地転用許可申請をしていただいて、同時に許可という形になります。

次に、2点目のにじみ出しの問題ですけれども、根公益的施設誘導地区は、県道北環状線と木下街道に囲まれたエリア及び北環状線の道路の際から50メートルの範囲が区域になっています。ですから、●●委員がおっしゃったように、にじみ出しに対しても想定しておりまして、北環状線の反対側50メートルのエリアに関しては、今回の提案による開発で建物が建築されてくると当然そういったことも市としては想定しているところです。

また、県道に囲まれたエリアにつきましても、今回の提案が要因となり、現在、別件で相談が来ております。市としては、県道に囲まれたエリアについては、粛々と提案が上がってくるように進めていきたいと思っておりますし、道路の反対側50メートルの区域につきましても、誘導していきたいと思っております。

委員 お願いとしては、計画的に誘導することが重要なので、計画が出てきたときに市の各部門は対応するのではなく、都市マスタープラン上はこのように位置づけられているのはわかっているのですから、あらかじめ市として具体的にこういうように誘導していきたい、先ほどインフラの話も出ましたので、そういう方法を出れば検討していただければありがたいなと思います。そうすると、計画的に誘導でき、それでこの地区全体が市民にとって非常に使いやすいエリアになっていくと思いますので、よろしく願います。

事務局 了解しました。

続きまして3点目の建築基準法の子育て支援施設についてですが、議案書の1ページをご覧ください。

1ページの右側の上から3行目、建築物等の用途の制限のところの(3)子育て支援施設と規定しております。こちらにつきましては、確かに建築基準法上の文言ではございません。こちらについては、建築の方の担当と協議をしております。

す。

また、この支援施設は子育てステーション機能だけではなく、20名以下の小規模保育の機能も備えたものです。ですから、●●委員がおっしゃったことも理解したうえで、県都市計画課と市の建築担当の方とも協議をしまして、子育て支援施設という形で地区計画では規定し、事前協議の中で建物の利用については担保しようと、担当課である保育課の方で担保しようということで、協議をしております。

委員 発言中、申し訳ありません。

子育て支援施設の定義がちょっと曖昧なので、それは計画上載せる必要はないとは思いますが、運用のところで子育て支援施設が何なのかというのをどこかに付け加え、将来的に担当者が変わってもわかるようにしておいていただき、将来の用途変更のときに困らない対応をよろしくお願いします。

事務局 了解しました。

最後、4番目、事業方式ですが、当然、●●委員がおっしゃっていたような懸念があります。提案者の方が全て土地を買い取って建物を建てるということであれば懸念はないのですが、提案者の方から聞いている話ですと、土地については提案者が借り上げる。また、建物については提案者が全部建てるのではなく、子育て支援施設は提案者が建築しますが、それ以外は、その施設を運営する事業者が建築するということです。提案者の方で、計画地全体を借り上げて転貸するというような形でこの事業をまとめられていると伺っております。

委員 一括して借り上げるのですか。

事務局 土地の方につきましては、全てが借り上げではなくて、かなりの部分は提案者さんが持っておられまして、それ以外の土地は全て借り上げて、ディベロッパーとして開発事業を行い、自らの提案は各事業者さんに建物を建てていただき実現するという事業計画となります。

委員 これは、都市計画の案件であって、今の質問は開発許可の話になってくるので、確定でなくてももちろん結構ですが、その辺を明確にしていただければありがたい。

持続可能性というのは重要なので、定借なのかどうかということを含めて所有の形態がどうなるかというのはとても大事なことと思っています。そこはいずれどこかで明確にしてもらえばありがたいというところです。開発許可のときには当然明確になるのだろうと思うのですが、仮に事業主体がばらばらだと一元的に管理されず非常に不安です。例えば、駐車場の問題が起きたときに、駐車場の管理運営がはっきりしないと誰に話したらいいかわからないということになる。場合によっては、複数の事業所であれば運営上の任意協定みたいなものが必要にな

ってくる。その辺は気にしながら、うまく問題が起きないように開発あるいは事業方式とするように協議をしっかりといただければと思っています。

事務局 ありがとうございます。

会長 ●●さん。

委員 ちょっと1点お伺いしたいのですが、地区計画の技術的な基準というのがあると思うのですが、その基準の中に、建物等の形態、あるいはその意匠の制限、それと、かき又は柵の構造の制限というものがあります。その中では、必要に応じて適切に定める、というような内容になっているのですが、例えば、今回は先ほどの説明によりますと、建物の色彩を茶系への統一とか、あるいは看板類についても協議を重ねながらこのような形態にしたというような説明があったのですが、今回はいいのですが、次の開発が提案されたことを考えたときに、そのコンセプトをどのように繋げて行くのかということをお伺いしたい。

会長 いいですか、事務局。

事務局 非常に厳しいご質問だと思います。白井市として、色彩等についてあのエリアをどういったコンセプトで今後誘導していくのかという大きな方針、統一的なものはありません。

例えば景観法という手法が今ぱっと浮かんだのですけれども、ただ、白井市は、まだ景観行政団体にはなっていないくて景観計画も県の計画ということになっています。

●●委員からも出た意見にも非常にリンクするご意見かなと思うのですけれども、都市マスタープランには地区別の構想はあるのですけれども大きな方針しか書いていません。地区別の構想をもう少し詳細な形で示すことや、また、景観であれば景観計画で詳細な土地利用を誘導するようなことが考えられます。また例えば、今、立地適正化計画という都市再生特別措置法という新しい法律の方で出てきた手法や、また、白井市ではまちづくり条例という自主条例がありますので、この条例を改正するような方法なども検討できるかなと考えています。ご指摘のとおり、今回のように申請の都度、その事前協議の中で消化することではなくて、統一的な方針をつくって定量的な基準を示していくことは、宿題として早急に検討していきたいと思っています。

委員 この地区、北環状線と木下街道に挟まれたこの地区については、一体的な統一基準というものが今後、求められてくると思いますので、その辺は今後十分に検討していただきたいということを要望しておきます。以上です

会長 重要なお指摘だと思いますので、よろしくお願いします。景観計画もそろそろ検討する必要がありそうですね。

●●さん。

委員 先ほどの●●委員の関連になるのですけれども、タイムスケジュールですが、業者さんはオープン時期を見込んで計画を立てていらっしゃると思うのですけれども、今日答申が出て、順調に行ったとして、業者さんが想定されていらっしゃるオープンの時期というのは、いつ頃に設定されているのでしょうか。

会長 お願いします。

事務局 事業者さんの方から聞いている話では、年内に着工して1年以内にオープンをしたいと聞いています。

委員 それから私は、この審議会に初めて委員として出るものですから、皆様、もう周知の事実かもしれなくて、私だけがわからないのかもしれないのですけれども、今まで開発行為について、近隣住民への説明とかそういうものが行われていますが、このように図面に落としたプランニングとして、住民がもう理解しているという判断でよろしいのでしょうか。それとも、これが答申されてこういうものができますよ、ということ新たに住民に説明とかなさるのでしょうか。

会長 事務局、よろしいですか。お願いします。

事務局 先ほどの資料編の5ページをご覧ください。資料編の5ページ、資料2になります。

地区計画と開発行為を並列に並べた手順のフロー図になっております。右側の開発行為の方をご覧くださいますと、市は、まちづくり条例という自主条例に基づき開発行為の事前協議を行っています。事前協議を受け付けまして、近隣住民の方に説明をしていただいて、事業計画の縦覧、意見書の提出、関係各課との協議という流れになっております。

土地利用計画につきましては、まちづくり条例の事前協議の添付書類となっておりますので、既に縦覧には供されております。ただ、当然、協議の中で変わってくる箇所もございます。都市計画課からも意見を出して、特に屋外広告については意見を出しまして、最終的にこの図面の計画となっております。以上です。

委員 ふたを開けてみたらこんなものができるとは、ということがいろいろなところで起こっておりますので、やはり何らかの機会に、これは住民にこういう計画ですということを業者さんからなのか、市からなのかはちょっとわかりませんが、もう一度、きちっと公表したほうがいいのではないかなと思います。公表して、ご意見があればということも設けたほうがいいのではないかなと思います。

また、同じページの開発行為のところ、関係各課との協議ということで、これは開発行為までは都市計画課になるのですけれども、やはり商業施設ができるということでは、産業振興課の方の関わりというのは非常に重要だと思うのですけれども、その辺の関わりはどういう風になっているのでしょうか。

会長 お願いします。

事務局 産業振興課との関わりですけれども、まず、庁内の連携ですが、都市計画課の方でこういう規制誘導的な施策を出しました。それを建築宅地課が実際に上がってきた開発事業の事前協議を担当します。また、現在、産業振興という側面で産業振興課が、先ほどお話しました脆弱なインフラの整備等も含め、この事業を進めていただくための行為をちょっと応援する奨励金的な制度の創設を検討しております。このような連携を行っております。以上です。

委員 これは質問というより、要望でもあるのですけれども、都市マスタープランの公益的施設誘導地区ということに関しては、このブルーで塗られた部分が、これからいろいろな商業施設が建っていく可能性もありますよね。そうなったときに、先ほど●●委員がおっしゃっておいりましたように、ただ個々の民間から提案があったから開発を許可するというのではなく、市役所の方で統一的な目標とか統一的なプランニングがないといけないと思います。関係各課が自分の担当業務のみではなくて横断的に計画や目標を共有するという動きに是非していただきたい。そこは密接にアプローチしていただきたいと要望させていただきます。

会長 ご意見ということで、よろしくをお願いします。

はい、●●さん。

委員 4ページの資料1のところですが、黄色のマーカーが引いてあるところが今日の審議会の位置づけだと思うのですが、その上にある千葉県との原案協議というところで、何か県の方から指摘されたことはなかったのですか。

会長 事務局、お願いします。

事務局 千葉県との協議については、これは印西市と白井市で構成されている都市計画区域を印西都市計画といいまして、その区域で2市にまたがるような広域的な道路や土地利用等の大きな方針をうたっている印西都市計画区域マスタープランというものがあり、市の都市マスタープランはこの区域マスタープランに則していなければなりません。

そのため協議は、この区域マスタープランと齟齬がないかをチェックすることと、都市計画決定図書などの形式的なチェックを行います。

今は、市決定案件については千葉県の同意は必要なく協議のみとなっており、原案協議をした後は法定協議になり、これが本協議となります。

事前ではそういった協議を行っており、支障がないということで手続が進んでおります。

会長 県からは特にご意見なかったということでもいいのですね。

事務局 はい。

会長 ●●さん。

委員 印西都市計画ということとなると、白井市も印西市も入るわけですよ。そう

するところといった調整区域の開発の話が出ると、この運用基準というのは白井市も印西市も大体同じような形で指導されているのですか。それとも印西市はまた違うのですか。

会 長 事務局、いいですか。

事務局 参考資料2でお配りしました、調整区域の地区計画の運用基準がございます。

まず印西市さんは、この調整区域の地区計画の運用基準を策定しておりません。一応、県のガイドラインはあるのですけれども運用基準がございません。ですから、印西市さんは、今回のような都市計画法第34条10号の規定による調整区域の許可を伴う都市計画提案を積極的に受け付けることができません。

白井市では、根公益的施設誘導地区を拠点開発誘導型ということで定量的な基準を定めまして提案制度で提案できるようにしました。この運用基準の4ページをご覧いただきたいと思うのですけれども、現在はこの基準で商業施設も認めた形にしています。そのため、印西市では、調整区域で地区計画による開発が行われるというのは、今はないと思っています。

ただ、印西都市計画の区域では、商業フレームという、商業の小売業と卸売業の売上高をもって枠をつくっているのですけれども、商業施設が立地することで影響が出てくるかなと思います。現在は、まだそのフレームが余っているので問題はありません。また、この運用基準を策定するときに千葉県と協議をしております。その協議の中では、白井市は駅前に近隣商業地域があるだけで、しかもそこにマンション等が建ってしまっていて、近隣商業地域自体が使いきれていないということもあり、公益的施設誘導地区を設定してきた経緯があります。以上です。

会 長 よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、採決をしたいと思います。

議案第1号について、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、議案どおり可決されました。協議をありがとうございます。

それでは、議案第2号に移りたいと思います。

議案第2号になりますが、池の上一丁目地区地区計画の変更(素案)について、これは諮問案件です。事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、議案第2号について説明をさせていただきます。

この案件は、市が策定しました地区計画の変更の素案につきまして、都市計画決定手続きに入る前に、都市計画審議会にご意見を頂くために諮問するものにな

ります。

なお、変更する池の上一丁目地区地区計画は、千葉ニュータウン事業により立地していた病院の移転に伴う跡地の土地利用を、戸建住宅を主体とする低層住宅用地として誘導するために平成27年9月に決定をしたものです。現在は、地区計画による誘導により宅地造成工事が完了間近となっております。

今回の変更は、隣接する市が所有する旧教職員住宅用地を当該地区と同様に計画的に低層住宅用地として誘導するため、編入をするものとなります。

それでは、資料編の10ページをご覧ください。初めに位置について説明をいたします。

こちらは25,000分の1の都市計画図になります。図面の矢印で示している赤枠の箇所をご覧ください。こちらが池の上一丁目地区になります。

では、資料の11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。当該地区は白井駅から南側へ約600メートルの市街化区域に位置しており、用途地域は第一種中高層住居専用地域になります。

それでは、資料の12ページをご覧ください。こちら2,500分の1の都市計画図となります。当該地区の両側は、用途地域が第一種低層住居専用地域であり、千葉ニュータウン事業の戸建住宅用地となっております。また編入予定地は、旧教職員住宅が現存しております。

それでは、資料13ページをご覧ください。平成28年12月時点の航空写真となります。この時点では、まだ病院が存在しておりますが、冒頭説明しましたが、現在は解体をされ、宅地造成工事が完了間近となっております。

それでは、資料14ページをご覧ください。2,500分の1の都市計画図をもとにした新旧対照表です。黒の矢印で示している場所が、対象地である旧教職員住宅用地になります。市が所有しております当該用地約0.2ヘクタールを池の上一丁目地区に編入いたします。

それでは、議案書をご覧ください。議案書の8ページになります。よろしいでしょうか。

議案書の8ページは新旧対照表です。右が旧で、左が新となり、変更箇所は朱書きをしております。変更内容は、編入による面積増加のみであるため、計画内容も含めましてこちらで説明をいたします。

それでは初めに、地区計画の概要です。計画書の一番上からご覧ください。

まず地区計画の名称です。池の上一丁目地区地区計画です。

次に、区域の位置、白井市池の上一丁目の一部の区域です。

次に、区域の面積です。こちらが変更箇所となります。旧教職員住宅用地の約0.2ヘクタールを編入するため、右側の旧約1.0ヘクタールを左側の新約1.

2ヘクタールに改めました。

次に、地区計画の目標です。目標は、下から5行目の前半部分、戸建住宅をというところからご覧ください。読み上げます。

戸建住宅を主体とする低層住宅地区として、居住環境の形成と、潤いのある住宅地の形成を目指すとし、新住事業の事業効果を維持向上し、周辺環境と調和のとれた適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、良好な居住環境と魅力ある街並みの形成、こちらを目標としております。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。こちらは地区計画の目標に沿って、1. 土地利用の方針としまして、戸建住宅を主体とした土地利用の促進と、周辺環境と調和のとれた良好な市街地環境と魅力ある街並みの形成。2. 地区施設の整備の方針として、新住事業等により整備された道路等の都市基盤施設の機能の維持。3. 建築物等の整備の方針として、目標を踏まえた戸建住宅を主体とする建築物等の用途の規制、誘導と、その間の適切な規模の敷地割りを規定しております。

それでは、議案書の9ページをご覧ください。

続きまして、地区整備計画書の概要になります。

まず、地区の区分です。今回の変更では、新たな地区区分を設定せず、既存の住宅地区に編入をしております。そのため地区の面積を約1.0ヘクタールから約1.2ヘクタールに改めております。

次に、建築物等の用途の制限です。建築物の用途の制限内容は、第一種低層住居専用地域と同等の制限ですが、これに第一種低層住居専用地域の建築可能であります(1)長屋または共同住宅、(2)寄宿舍または下宿、(3)公衆浴場の3つを加えています。また、(4)建築基準法別表第二(イ)項で規定した建築物等は、第一種低層住居専用地域内に建築する建築物の建築することができる建築物の内容になります。

次に、建築物の敷地の最低限度です。170平米としています。

次に、容積率です。80%としています。次に、建蔽率です。40%としております。ただし書きで、角地緩和該当地は10%を許容いたします。

次に、壁面の位置の制限です。道路境界、隣地境界ともに1メートル以上とし、ただし書きで適用除外の物置、車庫について規定をしております。

次に、高さの最高限度です。10メートルとしております。

次に、建築物の形態または意匠の制限です。屋根、外壁の色彩について制限し、原色を避けた周辺と調和したものとしています。最後に、垣または柵の構造制限です。透視可能な構造とし、ただし書きで適用除外の門柱、門の袖等について規定をしております。

おしまいに、議案書の10ページをご覧ください。

地区計画の変更理由書になります。こちらの1段落目をご覧ください。1段落目は、区域マスタープランでうたわれております印西都市計画区域の目標となっております。2段落目、こちら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おります。3段落目、こちら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おります。

4段落目、最後の段落になりますが、こちらをご覧ください。読み上げます。

本地区計画は戸建住宅を主体とした周辺環境と調和のとれた街並み形成のため決定されたものであり、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土地の一部を編入する地区計画の変更を行う、という変更理由としております。

事務局からの説明は、簡単ですが以上となります。ご審議のほどよろしく願います。

会 長 どうもありがとうございます。議案第2号の内容について、事務局から説明がございました。ご意見、ご質問ございましたら、挙手をしてご発言をお願いします。

●●さん。

委 員 住民の方からの要望書が提出されてということで、旧聖仁会病院跡地と同じような利用というご希望で、地区計画の基準にのっとってこれから誘導されるということではあるのですが、例えば七次台とか清水口三丁目も高齢の方が非常に多くて、コンビニができたことで非常に便利になったということがあります。さっきのご説明にありました、建ててはいけない建築物の中に、そういったお店というのが含まれるのか含まれないのか、今後、建つ可能性があるのかどうか確認させてください。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 地区計画の議案書の9ページをご覧ください。議案書の9ページ上から2個目の建築物等の用途の制限、こちらの(4)前各号のほか、建築基準法別表第二(イ)項で規定した建築物以外の建築物。先ほど、第一種低層住居専用地域と同等の制限内容にすると説明をいたしましたけれども、第一種低層住居専用地域では単独の店舗は建ちませんので、コンビニ等は建ちません。

会 長 ほかにいかがでしょうか。

●●さん。

委 員 都計審らしい質問をさせていただきます。何で用途変更をしないのですか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 用途変更につきましては、当然、検討をしております。病院跡地については、

概ね宅地造成のほうを終了し完了間近になっております。ただ、用途地域を変えて現存する建物が残ってしまうと既存不適格の問題もございますので、概ね戸建住宅が立ち並んだタイミングで用途地域についてもあわせて第一種低層住居専用地域に変えていこうと思っております。

委員 ちょっと意見いいですか。参考意見で、市は十分ご承知だろうと思うのですが、北側斜線が一低だと恐らく5メートルから立ち上がりで、現在の中高だと10メートルなので、若干、用途地域を変えたほうがきつくなるなど思っていて、そういう意味で、用途変更するという方針が立てば、その方針でもって、建築の事前協議の対象にならないとは思いますが、用途変更を探る可能性があるもので、既存不適格にならないように一低並みに北側斜線をとってくださいという指導の仕方もあるかなと思ったので、そういった質問をさせていただきました。

会長 事務局からはよろしいですか。

事務局 今、市が所有しています教職員住宅用地につきましては、地区計画が決定された後、市が売却を予定しております。ですから、市が所有している土地ですので、今、●●委員がおっしゃったような内容については、所管している課で管財契約課という課がありますけれども、契約で担保いたします。

委員 はい。

会長 よろしいですか。ほかに。

●●さん。

委員 今、市が所有している土地ということで都市計画決定後に売却するという話があったのだけれども、議会での説明では、市の厳しい財政状況の中、市の学校のエアコンが付けられるの、付けられないとかごたごたしているような大変厳しい、それこそ火の車のような状態です。その中でこの教職員住宅を今年度中に売却して、それもなるべく市としては有利な条件として居抜きで売却するのだというような説明を、従前、議会に対してしていました。でも、その議会という組織への説明がないままに、今回、こういう提案がなされているのですけれども、これはどういうことでしょうか。

会長 事務局、よろしいでしょうか。

事務局 まず、今年度売却という方針は、今でも変わってはいないところです。当初は居抜きで売却するというようなこととか、いろいろあったわけですが、地元との調整をした中で、昨年策定しました市の売却の指針に基づきまして、地元と調整した中でこういうような要望があって、それを受けて低層住宅への誘導という方向で今日はここに諮問させていただいております。

この手続については、お盆明け前後ぐらいから、いろいろ地元からのご意見をまとめていき、ここにきて諮問させていただいております。

ですから、今日、これで地区計画が決定するわけではございませんので、あくまで都市計画審議会の意見をもらってという話ですので、今のような説明の機会とかというのは、担当課の方からまた後々あるのではないかとこのように思っています。以上です。

会 長 よろしいですか。

今日は諮問ということだから、議決するわけではありません。

●●さん、いいですか。

委 員 諮問といいましても、確かに都市計画的に理想的な計画をつくりたいというのはわかるのですが、同時に市は、限られた財政の中で何とかやりくりをしなければいけない大変危険な状態にあると私は認識しています。そういう中で、市の全体的な意識としてはどうなっているのだろうかという考えがあるわけです。今回は諮問とはいえ、議会に従前説明した居抜きで1円でも高く売るので、という説明との矛盾を放置したまま進めていいものなのか、という疑念があります。また、説明は決めてから後からしますという言い方も、それはいかがなものかと思えますが。

事務局 今日、都市計画審議会としての意見があれば、それはそれで担当の部署とも共有しながら、今後のことは手続を考えていくというようなことで思っているところです。

会 長 ●●さん。

委 員 今、素案ということで、●●委員の方から、議会ではというお話でしたけれども、私もいろいろ調べさせていただいた中で、もう既に近隣のご意見として、自治会から戸建住宅ができたらいいなということで要望がでており、それに対して9月13日に市が回答書を出しているわけですね。

これには、そのようにしますとは書いていない。変更することもあわせて検討していきますと、こういう回答で終わっている。

それは、環境から考えたら確かにこの要望どおりの形になればいいなというのはわかります。一方で、今、大きな問題として行政経営改革実施計画というものが52項目ある。そのうちの 하나가、この教職員住宅の売却。これはもう金額までここに出ているのですけれども、この金額は置いておいても、市は建物を壊さず居抜きで売却を考えている。そうすると、あそこを更地にしたら戸建てが大体12戸から17戸ぐらい建つというお話でしたけれども、白井の地価が一番下がっているということで、そういうバランスを事業者は考えている。そのため、この計画している売却の金額が果たして本当に妥当かということは、この売却の方法の形が決まらない限り、なかなか難しさがある。

だから、市は、そこのところを関係課で連携して行政経営改革の問題と都市計

画の問題をもっと事前にはっきりとさせてからこの素案を出して欲しかった。私は、こんな白井市が苦しい今だからこそ、この素案はもうちょっと後でもよかったのかなと思っているのです。ただ、こうやって出てしまったから、市は、今申し上げたようなこの難しいところをどのように思っていますか。

例えば、採算合わないから既存のまま居抜きで利用するのだとなったら、話がまた変わってきますよね。そこまでちゃんと確認をしないうちに、地域の方々に、そうですね、戸建てがいいですね、と言ってしまったら、どうなんでしょうね、という思いがあるのですけれども、その辺はどのように考えられていますか。

会 長 事務局、よろしいですか。お願いします。

事務局 都市計画課としましては、まず、この場合は都市計画の素案を審議していただく場だと思っております。市として低層住宅用地に誘導するというのは、財産を管理している課の方針で決定しているため、素案を諮問させていただいているということになります。また、売却については当然スケジュールがあり、条件をつけて売却するのであれば、今回の都市計画審議会に行政素案としてご意見を伺うことが必要であるとの判断です。

都市計画課として、市政についてのご質問はなかなか答えづらくて、一応市の方針として決まったものを都市計画の素案として出していますので、●●委員がおっしゃったとおり、今の建物は除却をされて、最終的には病院跡地のイメージで誘導していくものになります。これは市の政策の方向性としては、一戸建の方向で考えているということです。なお、今日は諮問であり決定するものではありません。

委 員 ここは都市計画審議会です。私はこの公共用地を民間売却するということを今初めて知りました。もし、都市計画審議会の議論とするのであれば、周りの地区計画並みにしたら規制が厳しくなって土地が高く売れなくなるため規制を強化する必要はない、というご意見をいただいた方が議論になる。ただし、周辺の住民の方は同じような規制にしてくれないと環境上不安があるため、周りの地区計画とそろえて欲しいという要望がある感じですので、そうであれば、周辺の住民の意見を十分聞かないといけない。そうするとやっぱり周辺の住民の意見を斟酌して、同じような用途地域にしないといけないと私は思うのですが。

今出ている意見は、この周りの住民の意見を聞いて安心させることが重要ではなくて、土地を高く売るために規制の強化をすべきでない、という意見なのかなと。このことについて皆さんにちょっと話を聞きたいと思います。

会 長 ●●さん。

委 員 おっしゃるとおりなのですからけれども、たまたま地区の方からそこは病院の跡地

と同じようにして下さいという要望が出ていますが、これは一部の地区の方の声です。周辺の皆さんにお声掛けして、そういう声を集約して、ここは戸建にしたほうがいとまとまって、ここに素案が出てきたのであればいいのですが、私の手元にあるのは、一つの管理組合、自治会から来ているものだけです。確かに戸建にして景観が一体的になれば素晴らしい環境だと思っておりますけれども、まだ、ここら辺のまとめが未熟じゃないのかなと思います。また財政推計をしていく上で金額の問題も出ているので、市としては、もっと関係課で横の連携をきちんととってから素案の段階であっても出してくるべきではなかったと思うのです。

委員 私の見解を言わせてください。用途地域などの規制というものは周辺の環境に合わせないといけません。この図を見て誰がどう見ても周辺の地区計画、用途地域に合わすべきだというのが都市計画的な意見のほうで、ここの地区だけ緩い用途地域するというのは、逆に都市計画的に非常にまずいやり方だと思います。そういう意味で、市の説明を非常に素直に聞きましたので、私の意見としては周辺の環境に合わすべきだと思います。

委員 確かに●●委員のおっしゃるとおりだと普通に考えれば思います。だけど、この場所にはそういう背景がある中で、都市計画審議会ですけれども、私共は議員という部分もありますので、総合的に考えたらどうですかと聞いています。

委員 それは是非、議会で議論していただければと思います。

会長 ●●さん。

委員 私、さっきコンビニなどは建たないのですかと伺ったのですが、それは今ある建物を壊すと費用も相当かかりますよね。その上で、ここの立地条件を見ますと、すぐ脇には白井高校があるため、駅から来る生徒がお弁当を買ったり、ちょっと飲み物を買ったりする需要があります。建物を壊さなきゃいけないけれども、ある程度そういう付加価値で利益を生む見込みがあると事業者が判断して買ってくれるのではないかなということも合わせてさっき聞いたのですけれど。

住民からこういう要望が出たら、それは市としての考えとかは関係なく、住民のおっしゃるままにこれを提出されたのか、あるいは、市の中で揉んで、いろいろな可能性を探って、この形で出されたのかをもう一回確認させてください。

委員 その前に、この場所は現況、一中高ですよ。

事務局 一中高です。

委員 それをちゃんと説明したほうがいいと思います。一中高でコンビニが建つかどうかって話もあるので。

会長 事務局、いかがですか、この件に関して。

事務局 全く内部で話し合っていないのかということ、決してそんなことはなくて、

管財契約課と都市計画課では協議に関してはやっております。コンビニの話も出ています。管財契約課の方からは、地元ともその件についても話をした上で、一応このような方向性がまとまったので、都市計画審議会のほうの意見を聞いてほしいというような流れになっているということです。

今、一中高の件に関しては、一中高でどの規模の店舗が建つか建たないか確認します。調べておくので、それは追って後で。

会 長     ほかにご意見、よろしいですか。

先ほどの事務局の説明だと、今年中に売却をするために地区計画の変更をする必要がある。この諮問に対して都市計画審議会として概ね妥当であるという答申をした場合は、予定どおり進んで年内の売却に向かって進んでいくのだろうと思いますが、もし本日、概ね妥当であるという結論がここで出ないと、今年度中に売れるのですか、売れないのですか。そういったスケジュールのことも含めてお願いします。

事務局     管財契約課からの話ですが、今年度中の売却を一応目標にしています。いずれにしても、本日の都市計画審議会は諮問であって決定ではありませんので、正式な計画決定についての付議は12月から1月ぐらいになるだろうと考えています。並行して売却の方の手続も進めていって、そこで説明するところは説明するというように考えていると聞いています。

会 長     次回の審議会が12月だとして、そこに付議するためには、当然議会にお諮りするわけですね。委員の皆さんのご意見を伺うわけですね。そういう時間は十分にあるということですね。

事務局     議会との調整ということでは、実は、急遽、管財契約課の方から今の進捗状況について文書で提出しています。説明というのは、その方向性でまたもう少し進んだ段階でまた考えるのだと思っているところです。

委 員     先ほど、●●委員さん、おっしゃっていたコンビニが建つかというお話ですが、一中高だと500平米が限度なので相当微妙な数値です。500平米以下のコンビニで採算が合うかどうかは事業者には聞かないとわからない。採算が合わないとコンビニも出てきてくれない。できれば1,500平米くらいほしいというのが大体事業者の意見なので、そういう意味では微妙です。場合によっては地区計画をやらないほうが良い。もしも可能だとするとコンビニまでできますよと周辺住民にちゃんと説明して了解とらないと、コンビニには車は結構来るし高校生のたまり場になったりして、周辺の住民とトラブルが起きるので、そこは注意する必要があるかなと委員として思います。

会 長     事務局。

事務局     提案書の9ページをご覧いただきたいのですが、9ページの一番上の地区の区

分のところでは、この住宅地区に0.2ヘクタールそのまま加えていますけれども、当初、今回の0.2ヘクタールを別の地区を設定しまして、購買施設を誘導するということも検討しました。しかし、所管している管財契約課の方が住民説明会を行いまして、その中で、市民の方からいろいろなご意見がありましたが、最終的に地区としてのご意見を集約して隣の病院跡地と同じような戸建住宅という形での要望を市の方に提出されました。それをもって、管財契約課を通じ、都市計画の素案では病院跡地と同等の低層住宅で誘導するという計画で諮問させていただいております。

当然、本日の審議会で答申をいただいて手続に入るかどうかは市が決定するものです。市は、今回の素案は、地区計画の目標に書いてあるとおり、ここは千葉ニュータウン事業の事業効果の維持向上というものに沿っている内容で市民の方のご意見も反映して出させていただいたもので、ある意味、都市計画的には常識的・まっとうな素案だと思っております。

ただ、答申が出て決定することは、先ほどからご意見いただいているように、当然、議会への説明であるとか、そういったことがもう少し必要であるのかなと思います。

ですから、ここで概ね妥当だという答申をいただいても、手続を進めていくためにはこの方向で進めていくのだという決定をします。その決定をもって議会への説明とか、そういった流れになろうかなと思います。以上です。

会 長 それでは、ほかに。

●●さん。

委 員 教えていただきたいのですが、旧病院の跡地のところの戸建住宅は、表の道からは入れず、裏の道から入るようになっていきます。そうすると、今度、仮にこの教職員住宅のところ、図面を見ると何か変に矢印がついているように見えるのですが、これは、ここに道路を設けるよという意味ですか。

事務局 何ページですか。

委 員 どの図面でもいいのですが、例えば議案書の14ページです。

会 長 黒い線がありますから、これは何ですかということですね。事務局、お願いします。

事務局 ●●委員がおっしゃっているのは、議案書の14ページの左側の矢印みたいに見える部分のことだと思うのですが、これは矢印ではなくて、あくまでも都市計画図に色をプロットしているだけなので、確かに矢印みたいに見えますが、道路ではないです。あくまでも航空写真をもとにした図面なので、ここに道路を入れるとか、そういったことではありません。

委 員 では、今、考えている段階での入口というのは道路側を使わないのですか。あ

るいは、それを使わなかったら、旧病院跡地のほうのところから入らなきゃいけないですね。ここの区画では、どこから出入りができるように考えているのですか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 これも開発許可制度における開発の事前協議の中の話になろうかなと思いますが、地区計画では、あくまで最低敷地や壁面後退によって土地利用計画を誘導します。これらの制約に基づいて落札された事業者さんが、最有効使用で、一番高い値段がつくというものになろうかなと思いますが、計画します。そのため道路を入れない可能性もあります。敷地延長というような形もあり得るかもしれませんが、もしくは、最低敷地170平米ですけれども、もっと、少し大きめの区画を3区画ぐらいつくってバランスをとるとか、何が最有効かは事業者側の考えですが、確かに地形が悪いのではっきりと道路が入らないとは言えませんけれども、そういった可能性はあります。今の地区計画の内容ですとそこまで詳細に誘導ということではなく、開発許可の事前協議の中で協議する内容になります。以上です。

会 長 よろしいですか。

委 員 よく考えてみれば、全部道路側を閉めちゃったら、裏から入るしかないですね。だから、どこかに道路がつくのかなとも思うし。そういう意味も含めて、道路はどのようになるかと思った次第です。

会 長 地区計画の段階では、多分そこまで心配していただかなくてもいい気がしますけれども。

委 員 確かにそこまで入ると、細部にわたる話だということですがけれども、これからいろいろ多面的にこの開発を見ていくときに、やっぱり地べたのことも考える、それから、その平米数の中で家が何戸くらい建つのだろうというイメージもしていないと、地域住民の方にもどういった賛同を得られるのかな、いろいろあると思うので、ちょっと細かく聞いた次第です。以上です。

会 長 どうもありがとうございます。委員の皆さんからは、素案をつくる前に住民の皆さんのご意見を受けてこういう変更が出てきたというけれども、きちんと条件づけているのかとか、生活利便のことも考えているのか、そういったご意見をいただきました。

また一方では、議会に対して十分な説明がないのに、これが出てきているのではないかというようなご指摘もありました。

今回は、諮問ということなので、今後いろいろな手続がありますが、やはり十分に地元のご意見、そして議会のご意見を伺って、調整をとって進めていただければと思います。いただいたご意見の中で、多分、今後いろいろな重要になってく

る部分もたくさんあったと思います。

いかがでしょうか、皆さん。

それでは、議案第2号、概ね適当という判断で、答申案をつくるということでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長 いろいろご注文がついたことも含めて、答申案にどういう形でそれが反映できるのかということですが、それも含めて、私が確認するという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、ご一任いただきましたので、事務局は案ができましたら、確認のため、私にメールで送付をお願いいたします。

事務局 わかりました。

会 長 以上をもちまして、予定された議案、意見は、議事は終了いたしました。次に、報告事項について、事務局から報告をお願いします。

事務局 それでは、私のほうから報告事項としまして、一般国道464号北千葉道路の現在行われております手続について報告させていただきます。

お手元の資料は、9月5日水曜日に、千葉県が主催し、当市、文化会館中ホールで開催しました環境影響評価報告書の説明会で、パワーポイントで使用したものです。なお、資料は2ページ分の1ページで表示する2 in 1形式で印刷しております。

初めに、北千葉道路の概要、利用目的、対象区域についてご説明させていただきます。

お手元の資料は3ページをお願いいたします。

まず事業の名称、内容です。都市計画対象道路事業の名称は、一般国道464号北千葉道路（市川市～船橋市）。都市計画決定権者は千葉県です。都市計画対象道路事業の内容は、項目の種類から構造の概要までとなり、一般国道の改築です。なお、休憩施設の設置の計画はありません。

次に、事業の目的です。資料4ページ、上段中央の白丸の箇所をご覧ください。成田空港等への拠点への広域高速移動の強化、周辺道路の渋滞の緩和、災害時の緊急輸送ネットワークの強化、この三つを政策目標としております。

次に、対象事業実施区域についてです。同じく、資料4ページの下段をお願いいたします。図面中央の黒色の実線で示した範囲が対象事業実施区域となります。図面左側のことしの6月に開通した外環道と接続する（仮称）北千葉ジャンクション部分や、図面右側の国道16号との接続部については、将来ランプ線を考慮した範囲を設定しています。

なお、北千葉道路の延長については、約43キロありますけれども、同ページ上段図面の矢印の赤字区間の赤丸部分が、未事業化区間の約9キロと、そこから小室までの開通済み区間のうち、専用部を設ける予定の約6キロの合計約15キロが今回の手続区間となります。

続きまして、現在行われている手続及び今後のスケジュールについてです。1ページをお願いします。

まず、手続ですが、現在事業化に向けて、都市計画決定権者の千葉県が、環境影響評価と都市計画手続を並行して進めています。赤字で今回公表とありますが、環境影響評価法に基づく環境影響評価方法書を公表し、8月14日火曜日から9月13日木曜日まで縦覧を行いました。縦覧者は、市内の方で2名いらっしゃいました。

また、住民説明会は、船橋、松戸、市川、鎌ヶ谷、白井の5カ所で開催され、冒頭でお伝えしたとおり、当市では9月5日の水曜日に住民説明会を開催したところです。当市の説明会への参加者は14名で、主に道路構造についての質問などがありました。

なお、方法書とは、事業実施による環境影響要因や、影響要素を想定した上で、今後実施する環境影響評価、環境アセスメントにおいて、どのような項目についてどのような方向で調査、予測、評価を行うかを取り入れたものとなっています。

次に、スケジュールですが、今後行われる環境影響評価の手続としましては、方法書への意見等を踏まえて環境影響評価を実施し、その経過や環境保全措置の内容をまとめた準備書の公表及び住民説明会を行う予定です。都市計画の手続としましては、道路のおおむねの位置を示した都市計画の案の概要の報告、縦覧及び住民説明会を行う予定です。

なお、記載はありませんが、広く住民に周知するため、県と当市を含む衛星市で組織する北千葉道路広域ワーキンググループにより、適宜、広報紙の発行やオープンハウス等を行ってまいります。

また、方法書の内容については、5ページから13ページが方法書の内容を簡単にまとめたものとなっておりますので、後ほどご確認いただければと思います。

方法書の縦覧については、既に終了しておりますが、環境保全の見地から、意見がある場合は、9月27日木曜日の午後5時までであれば、どなたでも意見書を提出することができることになっています。提出方法については、14ページをご参照願います。

今後も引き続き、手続の進捗状況については、直近の都市計画審議会や資料等の送付にて情報提供させていただきます。また、広報紙やホームページを広く市民にお知らせをさせていただきますので、よろしく願いいたします。

以上で、一般国道４６４号北千葉道路の現在行われている手続についてご報告を終わります。

会 長 どうもありがとうございます。事務局から一般国道４６４号北千葉道路環境影響評価方法書について報告していただきましたが、ご質問ございますか。よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

会 長 それでは、さらにその他、事務局から何か報告事項ありますか。  
事務局 ありません。

会 長 それでは、これで平成３０年度第１回白井市都市計画審議会を全て終了いたしました。熱心なご討議ありがとうございました。  
これで、閉会ということにいたします。お疲れさまでした。