

平成27年度 第2回白井市都市計画審議会会議録

1. 開催日時 平成27年8月26日(水) 午後2時から午後4時15分まで
2. 開催場所 市役所3階第2会議室
3. 出席者 北原会長、鎌田委員、西山委員、長谷川委員、植村委員、血脇委員、影山委員、和田委員、武藤委員、押田委員、岩本委員、山内委員、菅野委員
4. 欠席者 岡部委員、勝股委員
5. 事務局 武藤都市計画課長、竹田副主幹、黒澤主査補、鈴木主事補
6. 傍聴者 0人
7. 議題
第1号議案 印西都市計画池の上一丁目地区地区計画の決定について(付議) (公開)
第2号議案 印西都市計画七次台三丁目地区地区計画の変更について(付議) (公開)
報告 白井市都市マスタープラン(素案)について (公開)
8. 議事

事務局 それでは、ただいまから平成27年度第2回白井市都市計画審議会を開会いたします。第2回都市計画審議会の開会に当たりまして、伊澤市長よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。

市長 皆さんこんにちは。市長の伊澤でございます。自席から大変失礼でございます。本日はこの審議会、大変お忙しい中、また足元の悪い中、ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。

今、この白井市は全国の状況と同じような、少子高齢化の進展、そして国では数年前から人口減少が進んでおりますが、この白井市は今、人口が微増でございます。しかしながら、長期推計を見ますと、平成32年5年後をピークに人口が減少するという推計も出ている所でございます。このような中、この白井市が持続ある行政運営そして、この市を次の世代そしてまた次の世代に残していくためには、このまちづくり特に土地利用というのは大変大きな一つの要素になるものと、思っているところでございます。

都市計画審議会の皆様におかれましては、この後、事務局からご説明させていただきますが、現在都市マスタープランの見直し作業の策定を行っております。その中で長期的な視野に立ってこの白井市の土地づくり、そして土地づくりから見た土地利用から見た、まちづくりをどう進めていくかという素案も作成されております。そういうような中で、皆さんの今までの培った経験や知識をもとに白井市にご指導ご鞭撻を賜ればと思っております。

また本日の議題では、2件ございまして、1件目が池の上一丁目の地区計画の決定、そして七次台三丁目の地区計画の変更ということで、ございます。詳細につきましては事務局から、ご説明させていただきたいと思っております。

いずれにいたしましても、これからのこの国、この地方の在り方はどの自治体も

経験をしたことのないような、事態を迎えるわけでございます。どうか皆様方のご指導により、この市民にとって住んでよかった、住み続けたいまちになる、少しでも近づくことを心からお願いをいたしまして、私からの挨拶とお礼とさせていただきます。本日は誠にありがとうございました。

事務局 ありがとうございます。それでは次に、本日の定足数の報告をさせていただきます。本日は岡部委員と勝股委員の2名が欠席となっております。委員定数15名のうち、13名の出席をいただいておりますので、白井市附属機関条令第6条第2項の規定による委員の過半数の出席を充足しております。そのことから本日の審議会は成立していることをご報告いたします。なお、勝股委員は欠席でございますが、印旛土木事務所の宅地建築指導課山田課長様にご出席をいただいております。また、武藤委員と岩本委員につきましては、途中退席の予定と報告を受けておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、議事に先立ちまして、北原会長よりご挨拶をお願いいたします。

会 長 皆さんこんにちは。朝方は大分激しく雨が降って足元がと思っていたのですが、大分小降りになってきて、それでも本当に天気が悪い中お集まりいただきましてありがとうございます。

今日は地区計画に関する議案が2件と都市マスタープランの見直し策定の素案の報告ということで、いずれも白井市はみどり豊かな住宅地域ですが、先ほど市長さんのお話にもありまして、やはり少子高齢化の課題に直面しております。その中で恵まれた環境を活かしながら、今後も豊かなまちづくりを進めていく上で、いずれも重要な案件ですので、よろしくご審議のほどお願いいたします。よろしくお願ひいたします。

事務局 ありがとうございます。

それではここで、大変恐縮ではございますが、伊澤市長につきましては、公務のため退席とさせていただきます。ご了承のほどよろしくお願ひいたします。

市 長 皆さんよろしくお願ひします。失礼します。

(伊澤市長退室)

事務局 それでは、議事に入る前に資料の確認をさせていただきます。既にお手元に配布させていただきました、また、郵送による配布をさせていただいたところです。お手元の資料の方、まず本日の会議の次第、それから名簿、それから審議会の資料といたしまして、まず、議案資料として、平成27年第2回都市計画審議会議案書。中身といたしましては、第1号議案と第2号議案、地区計画の決定と変更ということになります。また、これの資料ということで、説明資料は別添になっております。

さらに報告事項の資料といたしまして、白井市都市マスタープランの素案ということで、配布させていただいております。お手元は大丈夫でしょうか。

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につきましては、白井市附属機関条令第6条第1項の規定により、会長が議長を務めることとなっております。北原会長よろしくお願ひしたいと思ひます。

会 長 それでは、議長を務めさせていただきます。今日ご審議いただく議案、案件ござ

いますが、これについて非公開の取り扱い、事務局からご提案があればお願いします。

事務局 はい。

会長 お願いします。

事務局 白井市審議会等の会議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いるところでございます。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見当たりませんので、非公開案件はなしということでご提案させていただきます。よろしく申し上げます。

会長 ありがとうございます。事務局から非公開案件はなしという提案がございましたが、委員の皆さんいかがでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり。)

会長 どうもありがとうございます。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。今日は傍聴の方いらっしゃいますか。

事務局 ありません。

会長 それでは、早速議案の審議に入ります。本日審議をしていただく案件は2議案です。

それではまず、第1号議案 印西都市計画池の上一丁目地区計画の決定について、事務局から簡潔に説明をお願いいたします。

事務局 それでは、事務局から説明させていただきます。

今回ご審議いただく2議案につきましては、都市計画法21条の2第1項の規定であります。都市計画の提案制度、こちらに基づき地区計画の提案が行われ、この提案を踏まえまして、市が同法21条の3の規定により、都市計画決定する必要があると、判断し付議するものです。なお、事前に送付しています、の議案書は法定図書の内容になっております。また、資料につきましては、これを補完する内容となっております。

それでは、第1号議案 印西都市計画池の上一丁目地区地区計画の決定について、説明をさせていただきます。本議案は、病院の移転計画に伴う跡地についての地区計画となります。はじめに位置について説明します。

議案書の4ページをご覧ください。25,000分の1の総括図になりますが、図面の左下の黒の四角で囲われている箇所をご覧ください。池の上一丁目地区は白井駅から南側約600メートルの千葉ニュータウン地域の市街化区域に位置しております。

続きまして、議案書の5ページをご覧ください。こちらは2,500分の1の計画図となります。赤枠が当該計画区域となります。詳細につきましては、別冊の資料でご説明をします。

それでは、資料の1ページをご覧ください。こちらは白井市の2,500分の1の都市計画図になります。当該計画区域は千葉ニュータウン地域の市街化区域であり、用途地域は第一種中高層住居専用地域となっております。また、その他の地域地区

としまして、ちょっと見にくいのですが、第一種高度地区が指定されております。

資料の2ページをご覧ください。こちらは平成25年12月時点の航空写真になります。現在は総合病院が立地しております。

続きまして、地区計画の概要についてです。再度議案書にお戻りください。

議案書の1ページをご覧ください。地区計画の内容になります。まず、地区計画の名称です。池の上1丁目地区地区計画です。区域の位置です。白井市池の上1丁目の一部の区域です。次に、区域の面積です。約1ヘクタールです。次に、地区計画の目標です。本文の下から4行目をご覧ください。途中からなのですが、「戸建て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し、周辺環境と調和のとれた適切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」こちらを目標とします。次に、区域の整備、開発および保全に関する方針です。上の目標を受けまして、「1. 土地利用方針」として「戸建て住宅を主体とした土地利用を推進」。それと、「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. 地区施設の整備方針」として「新住事業等により整備された都市基盤施設の機能の維持、保全」。「3. 建築物等の整備の方針」として「目標を踏まえた戸建て住宅を主体とする建築物等の用途の規制、誘導。そのための適切な規模の敷地割り」。こちらになります。続きまして、地区整備計画の概要になります。

議案書の2ページをご覧ください。まず、地区の区分です。当該計画区域は複数の地区の区分はありません。区域イコール地区となりますので、地区の名称は住宅地区で面積は区域と同様の約1ヘクタールです。次に建築物等の用途の制限です。こちらの制限内容につきましては、第一種低層住居専用地域と同等の制限で、これに第一種低層住居専用地域でも建築可能であります、1番であげております長屋または共同住宅。2. 宿舎または下宿。3. 公衆浴場。こちらの三つを加えた制限とします。4で規定されております建築基準法別表二(イ)で規定した建築物。こちらは先ほど私が説明しましたとおり第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のことです。

続きまして、建築物の敷地の最低限度です。こちらは170平方メートルとします。次に容積率です。こちらは10分の8とします。次に建ぺい率です。こちらは10分の4とします。ただし、角地緩和、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物こちらは角地緩和の該当地となりますので、こちらはプラスの10%を許容します。次に壁面の位置の制限です。道路境界、隣地境界ともに1メートル以上とします。ただし書きにおきまして、適用除外の物置および車庫についても規定をしております。次に高さの最高限度です。こちらは10メートルとします。次に建築物の形態または意匠の制限です。こちらは屋根、外壁の色彩について制限をし、原色を避けた周辺と調和したものとします。最後に垣または柵の構造制限です。こちらは透視可能な構造とします。ただし書きで適用除外の門柱または門袖等について

の規定をしております。

それではおしまい、地区計画の決定理由です。

議案書の3ページをご覧ください。下から6行目をご覧ください。「本地区に位置する病院の移転の決定に伴い、その跡地利用について、土地所有者より都市計画法第21条の2第1項の規定に基づく地区計画の提案があった。この提案は新住宅市街地開発事業の事業効果を維持し、戸建て住宅を主体とした、周辺環境に配慮されていると判断したことから、周辺環境と調和のとれた街並みの形成を誘導し、将来にわたり良好な市街地環境と魅力ある街並みの形成を図るため本地区計画を決定するもの」です。

それでは提案書の内容につきましては、別冊の資料でご説明します。別冊の資料3ページから7ページになります。

まず、3ページをご覧ください。こちらは白井市都市計画の提案制度の手引きに基づきました提案書になります。

7ページをご覧ください。こちらは同意率の資料になっております。都市計画法の提案制度では、区域の総地積の3分の2以上を有する所有者等の3分の2以上の同意を求めています。当該計画区域は池の上一丁目15の1、同所15の2の二筆で構成されており、権利者は二筆とも同一の所有者および借地権者で、合計2名となっております。この2名は当該提案の関係者であり同意率は100%となっております。

なお、先ほども説明しましたがけれども、病院の移転先につきましては、市役所の道路向かいに、今工事中の千葉ニュータウン地域の用地であり、現在着工しております。また、この移転に伴う跡地利用につきましては、事業者が住民説明会等を開催しており、今回の地区計画の提案が、地区の方からの要望を反映したものであることを確認しております。本案件につきましては、平成27年8月4日から8月18日までの2週間、案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。事務局からの説明は以上です。それでは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号議案の内容について、事務局から説明をいただきました。ご意見、ご質問ございましたら、お願いします。

委 員 はい、それじゃ会長。

会 長 ●●さんお願いします。

委 員 地区整備計画のところですけども、各制限がされていますが、これは地区整備計画に対する制限であって、完了後はこの制限はそのまま残るのでしょうか。

会 長 事務局お願いします。

事務局 もう一度質問の主旨を確認したいのですが。

委 員 地区整備計画の中に各建物の制限とか、敷地面積の最低制限とかの制限がかけられていますよね。これは、要は完了した後、個人に引き渡された後は、この制限というのは継続するものかという質問です。

会 長 事務局お願いします。

事務局 地区計画を都市計画決定しますので、法的な拘束力は継続します。ですから、こ

の病院跡地の現所有者の方から、あるデベロッパーさんが購入された場合、この最低区画に合わせた形で造成することになります。また、例えば宅地開発をされた場合であっても、その1区画を取得した個人の方が敷地を分割することとか、こういったことはできません。

委員 分かりました。

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。よろしいでしょうか。

委員 はい。

会長 それでは、●●さんお願いいたします。

委員 とりあえず地区計画という形で今回提案されていますけれども、中高層住居専用地域という用途そのものは変更していないわけですね。これ将来的に変更とかそういうのは見据えているのでしょうか。

会長 事務局お願いします。

事務局 この地区計画の決定の際に、千葉県との協議を要しますが、千葉県からも今、●●委員からご指摘があったような意見がございました。ただ、提案制度で地区計画をかけてほしいという提案が提出されているというのがまず1点あります。また、先ほども説明しましたが、計画地は千葉ニュータウン事業によって現在の用途地域に病院を計画的に誘致した場所です。後ほど都市マスタープランの素案の説明にも関係しますが、この成熟化した千葉ニュータウン事業区域をどう変えていくかというのが、白井市として考えていかななくてはいけないことだと思っています。

しかし、現行の都市マスタープランでは、こちらのエリアの用途地域を変えろという方針は示されておりません。そのため、この地区計画の決定が、内容は第一種低層住居専用地域の制限にプラス共同住宅などを制限する内容なので、用途地域を変えていく根拠になるかと、そう考えております。

会長 よろしいですか。

委員 はい、分かりました。

会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、採決をします。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。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。ありがとうございました。

それでは、次に第2号議案 印西都市計画七次台三丁目地区地区計画の変更について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、第2号議案 印西都市計画七次台三丁目地区地区計画の変更について説明をさせていただきます。本議案は民間事業者が千葉ニュータウン事業区域内で宅地開発をした区域を保全する地区計画であります。既に決定されている印西都市計画七次台三丁目沿道地区地区計画に新たな地区を追加して、区域を拡大し、変更をするものです。

はじめに位置について説明をいたします。議案書の9ページをご覧ください。

こちらが25,000分の1の総括図になります。図面の左の真ん中辺り、黒の四角で囲われている箇所をご覧ください。七次台三丁目地区です。七次台三丁目地区は、西白井から北東約1.8キロの千葉ニュータウン地域の市街地区域に位置しております。

議案書の10ページをご覧ください。こちらが2,500分の1の計画図となります。赤枠が計画区域です。

それでは、11ページをご覧ください。こちらが2,500分の1の地区区分図になります。七次台三丁目地区地区計画の区域は、住宅地区A、住宅地区Bに区分されています。

同じく14ページをご覧ください。こちらは2,500分の1の計画図の新旧対照図になります。

続いて15ページもご覧いただけますか。こちらは2,500分の1の地区区分図の新旧対照図です。新たな地区が追加されていることをご確認ください。

それでは詳細につきまして、別冊の資料でご説明をします。

資料の8ページをご覧ください。2,500分の1の都市計画図になります。七次台三丁目地区は千葉ニュータウン地域の市街地区域であり、用途地域は第二種住居地域と第一種低層住居専用地域となっております。

資料の9ページをご覧ください。こちらが平成25年12月時点の航空写真になります。現在は事業者が市との事前協議、法32条協議を経て、戸建て分譲の開発許可を受け、着工をしております。今日時点で真ん中の地区は造成中で、両脇の地区につきましては、開発行為が完了をしております。

続きまして、地区計画の概要の説明をします。議案書に戻りまして、12ページをご覧ください。地区計画の新旧対照表になります。右が旧で左が新となります。

まず、地区計画の名称です。七次台三丁目沿道地区地区計画を七次台三丁目地区地区計画に変更します。次に区域の位置です。こちらは変更がありません。白井市七次台三丁目の一部の区域です。次に区域の面積です。こちらは約0.5ヘクタールを約2ヘクタールに変更をします。次に地区計画の目標です。前半部分の下線部、千葉ニュータウン事業が完了したことによる記載内容を時点修正しております。後半部分の下線部、新旧とも下から4行目になりますけれども、「沿道にある住宅地を目指す」という記載を「戸建て住宅を主体とする低層住宅地区図を目指す」に変更をいたします。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。上の目標の変更を受けまして、新しいほうの土地利用方針を見てください。「1.土地利用方針」として「戸建て住宅を主体とした土地利用」に変更します。「3.建築物の整備の方針」は「商業業務施設等の積極的な誘導」を削除します。

続きまして、地区整備計画の概要になります。

議案書の13ページをご覧ください。まず、地区の区分です。新たな地区が追加され、計画区域で、計画区域内で用途地域が異なりますので、住宅地区Aと住宅地

区Bに地区を区分します。地区の面積は住宅地区Aが約1.5ヘクタール。住宅地区Bが約0.5ヘクタールです。

次に建築物等と用途の制限です。こちらも第1号議案と同様になりまして、住宅地区Aは第一種低層住居専用地域と同等の制限に加えまして、1.長屋または共同住宅、2.寄宿舍または下宿、3.公衆浴場を加えた制限とします。住宅地区Bは、そもそも第一種低層住居専用地域でございますので、1、2、3のこちらの制限のみの記載となります。

次に建築物の敷地の最低限度です。こちらは170平方メートルとします。

次に容積率です。80%とします。住宅地区Bにつきましては既に80%のため記載はありません。次に建ぺい率です。こちらは40%にします。同様にB地区は40%のため記載はありません。次に壁面の位置の制限です。こちらも同様に道路境界、隣地境界ともに1メートル以上とします。ただし書きで適用除外として同様に物置、車庫についての規定をしております。

次に高さの最高限度です。こちらも10メートルとします。

次に建築物の形態または意匠の制限です。こちらも同様に屋根、外壁の色彩について制限をし、原色を避けた周辺と調和したものとします。最後に垣または柵の構造制限です。こちらは透視可能な構造とします。ただし書きで適用除外については、第1号議案と同様となります。

おしまいに地区計画の決定理由です。議案書の8ページにお戻りください。こちらの下から6行目をご覧ください。「本地区においては、土地所有者により新たな民間開発により、戸建て住宅を主体とした地区として土地利用が明確になった区域を含めて、都市計画法第21条の2第1項の規定に基づく地区計画の提案があった。この提案は新住宅市街地開発事業の効果を維持し、戸建て住宅を主体とした周辺環境に配慮されていると判断したことから、将来にわたり良好な市街地環境と魅力ある街並みの形成を図るため」とします。

それでは、提案書の内容につきましては、別冊の資料でご説明します。資料の10ページから14ページになります。

それでは、10ページをご覧ください。白井市都市計画の提案制度の手引きに基づいた提案書です。

14ページをご覧ください。同意率の資料となります。当該計画区域は七次台三丁目47、同所48の1、同所48の2、同所49の4筆で構成されており、4筆とも、同一所有者であります。当該所有者が今回の都市計画の提案者であるため同意率は100%です。なお、先に説明しましたが、本議案は千葉ニュータウン事業で完了された区域を公募にて取得した事業者が、募集用途に沿いまして、市との事前協議、法32条協議を経て、開発許可を受けた土地利用であり、これを保全する地区計画となっております。本案件につきましては、平成27年8月4日から8月18日までの2週間、案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。事務局からの説明は以上となります。審議を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。

それでは、第2号議案の内容について、事務局から説明いただきましたが、これに関してご意見、ご質問ございましたらお願いします。

はい、●●さん。

委員 今回の提案の内容、その本質を簡単に要約しろと言われれば、とにかくこの議案書の12ページが一番分かりやすいわけですね。要するにこれまでは、商業施設の誘致とかも含めた兼業にしていた土地利用で考えましょうと。この目標の中の住む、働く、学ぶ、憩うが連携する多機能複合都市、要するに言い方を変えれば、住職隣接とかそういった発想とかもあったと思うのですね。ただ、今回その発想がなくなっていく、そして住居が単純な住居が広がっていくということになるわけですけども。ここでお尋ねしたいのですが、今回用途変更する前の段階において、その商業施設を誘致する努力というものは、その土地の所有者、市、ともにどういうふうな形で行われてきたのかということをお尋ねしたいと思います。

会長 事務局お願いします。

事務局 第1号議案の説明でも話をさせていただきましたが、千葉ニュータウン事業が終息しまして、今後のまちづくりについて、白井市として考えなくてはいけない時期にきていると思います。第1号議案の病院の場所につきましては、昭和54年に事業が完了をして病院が立地しましたが、ちょうど病院の建て替えにより、地区計画の話が提案として出てきました。この第2号議案の地区については、平成25年度末の事業完了です。ですから、●●委員がおっしゃったように、当初の地区計画の内容を見ると、用途の混雑といいますか、こちらを勧める、推奨するような、地区計画の内容でありましたが、戸建て住宅に用途を純化する地区計画に今回変更します。千葉ニュータウン事業における土地利用計画をタイムリーに変更ができれば確かによかったのかなとは思いますが、現在も沿道住宅地区で戸建て住宅を排除しているわけではありません。後半で報告する都市マスの変更の話に関連しますが、市の方針には合っているという判断で、地区計画を今回付議しているということになります。

会長 ●●さん。

委員 では、これまでのというか、これからの話ということになりますけども、その1号議案は病院の移転ということで、病院の機能が別に損なわれるわけでもないし、それはそれでいいのかなという気もいたしますが、今回は、いわゆる、この12ページの地区計画の内容、(新)で言われている、また成田・千葉ニュータウン業務核都市としての整備が進められ、業務と諸機能の立地促進が図られた云々とありますけれども、これ印西市を中心とした千葉ニュータウン全体で見ればそうかも知れませんが、白井市という枠の中で考えると、商業用の立地ってどこまで進んだのかなというちょっと疑問がありまして。そうした中で、白井市で考えてみると商業誘致を進めていく空間が削られていくという見方もできるわけですね。そうした場合、その削られたところの担保といいますか、代替といいますか、そういった考え方については、何かあるのでしょうか。

会長 事務局。

事務局 先ほど説明しましたが、当該地は千葉ニュータウン事業において土地利用計画は、沿道地区、沿道住宅地区になっております。ですから、大きく分けると住宅地区になります。ただ、なるべく沿道なので、1階が店舗で、併用住宅のような、そういった賑わいを生む土地利用を想定していたといえます。

先ほど●●委員がおっしゃったように、千葉ニュータウン事業全体で見ると、用途は少しメリハリをつけた形で、用途を純化するような方向で区域マスタープランおよび都市マスタープランでも方針を見直しして記載しています。それは後で説明があります。

会 長 はい。

委 員 その純化をするに当たって、その商業を呼び込むための空間が削られることは、例えば駅の近くとか別の住宅地域でそれを担保するというか、逆に用途制限を緩和するような場所があるとか、そういうお考えでしょうか。

会 長 事務局お願いします。

事務局 まさに次の都市マスタープランの話になりますが、千葉ニュータウン事業区域では、千葉ニュータウン事業が終息するまで、その千葉ニュータウン事業の土地利用方針があり、当然それに沿って事業が図られていました。平成25年度に千葉ニュータウン事業が終了して、白井市としましても、例えば、駅前を中心とした市役所周辺については、もう少し賑わいを生み出すという考えもあります。それを実現する都市計画手法としまして、例えば用途地域を変えていくなどの考えも当然あります。それは後ほど説明をさせていただきます。

会 長 よろしいですか。

委 員 ありがとうございます。

会 長 ほかにいかがでしょうか。●●さんが先に挙げたかな。お願いいたします。

委 員 資料の11ページの提案理由のところ。私も提案理由がよく分からない。この提案理由っていうところで「この地域は」という出だしの「この地域」というのは、9ページのどこを指しているのでしょうか。

会 長 資料の11ページから、下の枠が提案理由ですね。その冒頭のところですね。お願いします。

事務局 こちらは申請者、提案者が記載した提案書をそのまま添付をしております。該当箇所については、記載を訂正させるべきだったと考えます。申し訳ございません。「この地域」との記載は申請者においては当該計画地区を指しています。

会 長 よろしいですか。地域という広い場所ではなく、地区っていうか、対象になっている敷地ということだそうですね。よろしいですか。

委 員 はい。

会 長 はい。

委 員 だから市で訂正を指導すべきです。

事務局 はい。おっしゃるとおりです。

委 員 提案理由がこの文章では他の人でははっきり分からない。「この地域は」ではなくて、「この区域は」ということで訂正し、この区域は現状ではどういう区域なの

か、そういう説明に変更するよう指導する必要があると思います。

事務局 はい。

会長 それでは、ご意見ということで事務局お願いします。

事務局 はい。了解しました。申し訳ございません。

会長 それでは、●●さん。

委員 提案の13ページの建築物等の用途の制限、3号にホテルまたは旅館とございまして、例えば、詳しいことはちょっと都市マスでお聞きしたいと思うのですが、特に最近オリンピック等で、ホテルが足りなくなるということで、空き家だとかあれを使った民泊と言われる法的要件の緩和というのが、まだ法案ができてないですが、国会だとか自民党本部などで今年になって報道されていると思います。そこにつけて、その可能性というのを制限されるのか、もしくは、それは除外的な可能性としてあるのか、現状として想定はいかがでしょうか。

会長 事務局よろしいですか。

事務局 地区計画の内容の担保は建築確認になります。この制限内容を満たさないと建築確認がおりません。●●委員がおっしゃったのは、民泊という形で、旅館業法が緩和され、例えば消防設備とかそういったものが通常の旅館などと違う規定でも認められるような想定だと思います。それは、旅館業法等の法律の手当てがあるのかなと思います。地区計画としましては、あくまでもこちらの制限内容を満たすと確認がおりて、担保されると考えております。

会長 はい、●●委員。

委員 ちょっとくどのような、確認ですが、つまり法改正が進めば、こちらも柔軟に変わっていくという解釈でよろしいですかね。

会長 事務局。

事務局 これも都市マスで説明しますが、住環境の整備方針で、当然、白井市としても空き家は問題だと思っています。そこで、そういった空き家を活用していきたいという方針を都市マスからも出しています。しかし、そのこととこの地区計画の内容は違います。地区計画に適合し建築された専用住宅を、旅館業法のような法の規定を緩和して、専用住宅でも民泊ができるという判断になるかなと思いますので、地区計画の内容ではないという回答になります。

会長 よろしいでしょうか。

委員 はい、ありがとうございます。

会長 道を閉ざすものではないということですね。ほかに。はい、●●さん。

委員 分かる範囲でいいですけども、議案書の11ページの図面、もしくは現状の部分を見ますと、土の土手が広がっているようですけども、この地区計画変更後の形状というのがどのようになるのでしょうか。

会長 事務局。お願いします。

事務局 先ほど説明させていただきましたとおり、法32条協議や事前協議をしまして、既に開発許可がおりております。開発許可された土地利用計画は、一番左側の地区につきましては、開発による道路が真ん中にコの字型で入りまして、170平方メー

トルを切らない形で区画されております。

真ん中の地区につきましては、敷地の真ん中に開発による道路を入れて終端に展開広場をもうけた土地利用計画になっており、敷地は170平方メートル以上確保しております。一番右の地区につきましては、開発による道路を入れず、この地形を活かした個々の区割りで宅地造成がされております。以上です。

委員 すみません。私の聞き方が悪かったようではありますが。要はその傾斜地の土手をどうするかということです。要は私が心配していることは、台風などでその土手が崩れる心配があるのではないかとということです。その土手のところに何か構造物を入れて崩れないようにするのか、あるいは、傾斜の程度を緩めるのか、その辺のことです。

会長 事務局お願いします。

事務局 まず、千葉ニュータウン事業区域につきましては、施工者のURが、開発許可の基準である技術基準と同等の形で事業完了をして公募がされております。その後、この土地を公募によって取得した事業者が、市との32条協議の中で協議を行い、都市計画法の技術基準を満たす設計をし、例えば擁壁を打つのであれば、その基準を満たした形で許可がおりているという形になります。以上です。

委員 そうしますと、事務局では、その中木戸地区とのその境でどのぐらい段差がつくというのは、現状は分かってないということよろしいですか。

会長 事務局お願いします。

事務局 開発許可につきましては、宅地指導課という課が所管していますが、当然、この地区計画の提案につきましては、この開発許可された土地利用計画を保全するというので提案がございましたので、都市計画課としても把握しております。

委員 分かりました。

会長 西側ののり面はきちんと処理されているとのことですね。

ほかにいかがでしょうか。はい、●●委員。

委員 1点教えていただきたいのですが、先ほど、議案に対して8月のある期間に縦覧し、質問がありませんでしたという説明をされたことについての仕組みについて教えていただきたいのですが、市民からすれば、こういったことがあるという、その知る努力というか、逆に行政側から縦覧しているよというのは、知らせる努力みたいなものだと思います。縦覧していますっていうのは、具体的に例えば広報で知らせているのか、それとも市役所のどこかに張られているのか、あるいはホームページに出ているのか。その辺の仕組みについてちょっと教えていただきたい。

会長 事務局よろしくお願いします。

事務局 都市計画の縦覧につきましては、市のホームページで周知を図っております。広報では、どうしても原稿の締め切り期間に限られおり、うまく期限が合えば掲載できますが、なかなかそれがうまくいかないのがホームページでの周知をさせていただいております。あと当然、市の情報公開コーナーで情報を発信しております。

会長 よろしいでしょうか。

委員 ありがとうございます。

会長 他にいかがでしょうか。はい、●●さん。

委員 この実際の住宅開発に際してですけれども、この13ページの議案書ですね。地区整備計画書（新）の下にある建築物等の用途の制限の中で、長屋または共同住宅とありますが、そこの括弧づけで住宅の数が2戸以上のものを除くというように付されています。この辺の開発は、現実には普通の一戸建てというのか、それとも、すぐ近くに七次台小学校のすぐ南側に2戸1軒の形になっていますけれど、そこら辺の開発のイメージっていうのは、どういうようになっていますか。

会長 事務局お願いします。

事務局 こちらは、最近多い二世帯住宅でございます。完全に中が分離されドアも別々のものにつきまして、二世帯住宅でも用途的には長屋ということになってしまいます。中でつながっていれば、そうではないですけれども。都市マスで近居を進めることがあるので、二世帯住宅については、適用除外としています。

会長 よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

それでは、採決します。

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。ありがとうございます。全員賛成です。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。どうもご協力ありがとうございます。

以上をもちまして、予定された議案の審議は終了しました。

次に、報告を事務局から白井市都市マスタープラン（素案）について、報告をお願いします。

事務局 それでは、都市マスタープラン素案について、説明をさせていただきます。

前回、7月2日開催の都市計画審議会では、「都市マスタープランの策定状況」として、「都市づくりの戦略プラン」の策定経過や現在市が検討している「土地利用」について説明をさせていただきました。今日の審議会では、都市マスタープラン（素案）がまとまりましたので、ご説明をさせていただきます。

本日お配りした、白井市都市マスタープラン（素案）の目次の次、A3版の「白井市都市マスタープランの全体構成」をご覧ください。この表は、都市マスタープランを章ごと分けて、全体の構成を1枚で示しています。

初めに、左上の青色の部分をご覧ください。第1章「白井市マスタープランとは」です。

次に、左下の水色の部分をご覧ください。第2章「都市づくりの前提とする都市の特性と課題」です。この章では、白井市の優位な点である「都市づくりに活かしていく特性」と課題、解消や対応が必要な「都市づくりの課題」をそれぞれ5つにまとめて記載しています。

次に、右上の緑色の部分をご覧ください。第3章「都市づくりの基本理念と将来像」です。この章では、第5次総合計画で定めた内容を記載しています。

次に、中央のオレンジ色の部分をご覧ください。第4章「都市づくりの基本的視点

と戦略プラン」です。この章では、第5次総合計画の3つの重点戦略に対応する、3つの都市づくりの戦略プランを記載しています。この章が、現行都市マスタープランとの全体構成上での大きな違いであり、第5次総合計画とのリンクする部分となります。

次に、右側の茶色の部分をご覧ください。第5章「分野別の基本方針」です。この章では、都市施設等の各分野の基本方針をまとめております。分野別の基本方針として、土地利用から都市防災までの5つの分野に分けて記載し、現行都市マスタープランの時点修正が主なものとなっています。

次に、右下の紫色の部分をご覧ください。第6章「地区別の基本方針」です。この章では、小学校区を基本に、地域の同一性等を考慮して6地区ごとに、①地区の特性、②地区の都市づくりの重点方針を2ページでまとめております。

また、都市づくりの重点方針図として、土地利用方針図を地区別に分け、詳細に掲載しております。

次に、一番下の黄土色の部分をご覧ください。第7章「都市づくりの推進方策」です。この章では、都市マスを実現するための手段・手法について、「基本的な考え方」と「基本方針」でまとめて記載しています。

それでは、内容についてご説明します。

1ページをご覧ください。「1章 白井市都市マスタープランとは」について説明します。

はじめに、「1-1改定の趣旨」です。白井市は、昭和45年の区域区分の設定がされ、昭和54年の千葉ニュータウンの入居が始まり、6万人を超える市として発展を続けています。一方で、千葉ニュータウン事業の完了、人口減少社会の到来など、白井市を取り巻く社会経済環境は変化しています。このよう状況を踏まえ、都市マスタープランを第5次総合計画と一体的に策定し、これからの新しい時代にふさわしい都市づくりの基本的な方向を示すよう改定しました。都市マスタープランでは、千葉ニュータウン事業の完了など、都市づくりが新しい段階を迎えたことから、「ゆとりを感じられる白井らしい暮らしの魅力」に焦点を当て、市民が白井らしい暮らしの魅力を楽しむ都市を目指した、基本的な方針を示しています。

次に、「1-2都市マスタープランの位置付けと役割」です。都市マスタープランは、「市の都市計画に関する基本的な方針」であり、第5次総合計画を上位計画とし、千葉県の都市計画区域マスタープランにも即していることを図で示しています。

次に、「1-3目標年次」です。目標年次を平成47年度と設定します。

続きまして、2ページから3ページにかけての「2章 都市づくりの前提とする都市の特性と課題」について説明します。昨年度に実施した「勉強会、タウンミーティングでのワークショップ等」で市民の方からの意見等を把握しながら、都市づくりに際して、白井市の優れた点やポテンシャルといった「都市づくりに活かしていく特性」と現在抱える課題の解消や新たな取組み等への対応が必要な「都市づくりの課題」を記載しています。

2ページをご覧ください「2-1 都市づくりに活かしていく特性」です。1つ目は、(1) 都市的地域と自然的・田園地域の共生です。2つ目は、(2) 広域性の高い立地、交通条件です。3つ目は、(3) 個性豊かな地域の存在です。4つ目は、(4) 若い年齢構成による活力です。5つ目は、(5) 地域力と市民力です。

次に、3ページをご覧ください。「2-2 都市づくりの課題」です。1つ目は、(1) 持続可能な都市の基盤づくりです。2つ目は、(2) 地域資源の活用とにぎわいの創出です。3つ目は、(3) 安全で誰もが暮らしやすい市街地の実現です。4つ目は、(4) 拠点市街地の形成です。5つ目は、(5) 地域力・市民力の活用です。

続きまして、4ページから9ページにかけての「3章 都市づくりの基本理念と将来像」について説明します。この章は、第5次総合計画で定めた内容を記載しています。

まず、4ページをご覧ください。「3-1 基本理念」です。第5次総合計画の基本理念を都市マスタープランにおいても「都市づくりの基本理念」としてこれらを継承します。

次に、5ページをご覧ください。「3-2 将来像」です。第5次総合計画では将来像を「ときめきとみどりあふれる快活都市」とし、都市マスタープランにおいてもこの「将来像」を継承します。

次に、6ページをご覧ください。「3-3 将来人口」です。平成37年の人口推計65,200人に対して、目標人口65,500人を設定しました。

次に、7ページから9ページをご覧ください。「3-4 将来都市構造」です。将来都市構造は、現在の土地利用や自然環境などの地域資源を踏まえつつ、将来の望ましい都市の構成を示しています。

続きまして、10ページから17ページにかけての「4章 都市づくりの基本的視点と戦略プラン」について説明します。この章が第5次総合計画とリンクする部分となります。

まず、10ページをご覧ください。「4-1 都市づくりの基本的視点」です。第5次総合計画では、白井市の特性と課題、市民ニーズ、社会経済情勢等を踏まえて、将来像の実現のために基本となる5つのまちづくりの基本的視点を定めています。都市マスタープランではこれらの基本的視点を都市づくりの観点から捉え「都市づくりの基本的視点」として定めます。

次に、11ページをご覧ください。「4-2 都市づくりの戦略プラン」です。第5次総合計画では、将来像の実現に向けて、白井市が重点的、優先的に取り組んでいく3つの「まちづくりの重点戦略」を定めています。この3つの重点戦略を具体的に展開する都市づくりの戦略プランを策定するため、平成27年3月の第1回都市マスタープラン説明会や5月から6月にかけて行った「地区別ワークショップ」での、市民の方からの多くの意見アイデアを参考に「暮らしやすい 都市づくり」など、3つの「都市づくりの戦略プラン」を定めました。この都市づくりの戦略プランは、第5次総合計画の計画期間である10年間で重点的、優先的な取り組みとして位置付けます。

続きまして、3つの「都市づくりの戦略プラン」について個別に説明します。

まず、12ページをご覧ください。「戦略プラン1 暮らしやすい都市づくり」です。プラン1は、説明会やワークショップで市民の方から「暮らしやすい、子育てしやすい、住みよさをアピールする。」などの「住空間や生活様式」等に関する多くの意見を頂き「暮らしやすい都市づくり」としました。目標としては、緑や田園空間に包まれて、市街地と集落等が立地する「ゆとりの環境」を活かして、子供からお年寄りまで誰もが「白井らしい豊かな暮らし」を享受できる環境を整えていきます。この戦略プラン1は、今後、白井市の総人口が減少に転じることが推計されていますが、地域、まちの活力を向上させていくため、今後も、一定の人口を維持するための取り組みとなっています。特に(2)多世代近居の住環境整備は、人口減少に対応し、持続可能なまちづくりを推進するためには若い世代の流入を増やすことが必要であるとの考えに基づく取り組みとなっています。

まず、(1)多様な暮らしを受け入れられる住環境整備です。駅前の利便性を活かす、緑に包まれた豊かな環境を享受、職住近接で時間にゆとり、など、多様な暮らしを受け入れられる住環境の整備を進めることとしています。主要な取り組みとして、「ゆとりある住環境モデルの検討と実現のための環境整備」等が挙げられます。推進方策としては、市街地ゾーンの千葉ニュータウン地域等における地区まちづくり計画や緑住ゾーンの市街化調整区域における地区計画等の策定によるゆとりある住環境の誘導等を検討していきます。

次に、(2)多世代近居の住環境整備です。若い世代が魅力を感じる住宅や住環境を整えるとともに、多世代の近居が可能となる住環境の整備を進めることとしています。特に子育て世代の定住や新たな呼びこみを図るための環境整備を進めます。主要な取り組みとして、「空き家のリノベーションによる活用促進」が挙げられます。推進方策としては、若い世代の定住を促進するために住宅のリフォーム工事に要する経費に対し補助金の拡充等を検討していきます。

次に、14ページをご覧ください。「戦略プラン2 緑が包む都市づくり」です。プラン2は、説明会やワークショップで市民の方から「緑いっぱい自然豊かなまち、自然が残っているまち」などの「みどり」に関する多くの意見を頂き「緑が包む都市づくり」としました。目標としては、山林や雑木林、河川、田園などの市街地の外側に広がる緑と市街地内の緑地や樹木などの緑がチェーンの様に連なり、緑が持つ暮らしを豊かにする多様な可能性を活かせるよう、緑のネットワークを形成します。この戦略プラン2は、市民の多くが市の貴重な財産であり、魅力としている豊かな「みどり」を大切に守り、つくり、活用していくことで緑に包まれた美しい都市空間を形成し、魅力あるまちづくりを進めるための取り組みとなっています。

まず、(1)緑の風景の保全と継承です。市域内の緑の資源を保全し、緑に溶け込む農地や集落の風景や緑の中に浮かぶ市街地の風景など、白井らしい緑の風景を保全継承して行きます。主要な取り組みとして、「農業施策と連携した田園風景の保全」が挙げられます。推進方策としては、景観行政団体への移行と景観計画・景観条例の策定による規制誘導等を検討していきます。

次に、(2) 緑に触れる空間の整備です。里山などと一体となった緑に触れることができる癒やしやレクリエーション等の空間を整備します。主要な取組みとして、「里山などを活かした癒しの空間整備」が挙げられます。推進方策としては、谷田地区における(仮称)谷田・清戸市民の森の整備や周辺の散策路の整備等を検討しています。

最後に、(3) 緑を活かしたにぎわいづくりです。駅周辺や地域の公園などにおいて、農産物の販売の場づくりや農に親しめる環境づくり等の取組みにより、農業の緑を活用したにぎわいづくりを目指します。主要な取組みとして、「農地を風景として見せる場の整備」が挙げられます。推進方策としては、やおばーく周辺の田んぼにおいて、田んぼアートなどの農業的な緑を活用した場の創出によるにぎわいづくり等を検討していきます。

次に、16ページをご覧ください。「戦略プラン3 拠点がつながる都市づくり」です。プラン3は、説明会やワークショップで市民の方から「中心都市拠点や産業拠点の充実」や「地域の交流が生まれる場づくり」などの「拠点」に関する多くの意見を頂き「拠点がつながる都市づくり」としました。目標としては、将来都市構造の中で位置付けられている中心都市拠点及び生活拠点はもとより、拠点として産業機能の充実を図るとともに、小さくても様々な交流が生まれる場を市域内に散りばめ、それぞれをネットワーク化することにより、地域の特性を活かした都市の魅力づけを図ります。この戦略プラン3では、「にぎわいの場」を作り、それらの拠点をネットワーク化することで活気ある都市を形成する取組みです。また、この戦略では企業の立地などによる税収の増加についても期待しているところです。

まず、(1) 拠点づくりです。中心都市拠点・生活拠点として白井、西白井駅圏の魅力向上と産業拠点としての白井工業団地の活性化を図ります。主要な取組みとして、「公益的施設誘導地区における新たな商業・物流拠点の創出と交流空間等の整備誘導」が挙げられます。推進方策としては、公益的施設誘導地区において市街化調整区域の地区計画の運用基準を策定し、敷地規模・業種などの条件を伏して立地誘導を図ること等を検討していきます。

次に、(2) 交流の場づくりです。中心都市拠点や生活拠点だけではなく、駅前や公園など市内の様々な場所において身近な交流や憩い、市民活動が生まれる場として、小さな交流の場として使えるように環境を整備して行きます。主要な取組みとして、「公園や緑地の活用が可能となるような環境整備」が挙げられます。推進方策としては、駅前広場や公園でのカフェやマルシェの誘導等を検討しています。

次に、(3) 拠点、交流の場のネットワークです。それぞれの拠点・交流の場をネットワークするため、市内の計画道路の整備と構想道路の計画化の検討とともに、集落については、安心して安全に生活できるように生活道路等の整備と市街地との交通ネットワーク整備を推進します。主要な取組みとして、「計画道路の整備と構想道路の計画化」が挙げられます。推進方策としては、構想道路を都市計画決定する等の法的に位置づけすること等を検討していきます。

続きまして、18ページから32ページにかけての「5章 分野別の基本方針」

について説明します。この「分野別の基本方針」は、主に現行都市マスタープランの時点修正となっており、「基本的な考え方」と「基本方針」で構成し、主要な分野には「方針図」を示しています。

市では、この「分野別の基本方針」やこの後説明する「6章 地区別の基本方針」を策定するため、7月に2回目の都市マスタープラン説明会を開催し、「地域資源の活用方法」や「課題のある場所でどのような取組みができるか」について、ガリバーマップを使用して、即地的な意見を出していただきました。

18ページをご覧ください。「5-1土地利用方針」です。まず、(1)基本的な考え方です。第5次総合計画で示した「将来都市構造」の実現を計画的に進めていくため、地域の特性に応じた具体的な土地利用のゾーニングを示します。それぞれの地域の特性に応じて適切な機能を整備しつつ、ネットワーク化を図ることで相互に補完しあう「機能補完連携型」の土地利用を目指します。この土地利用の基本的な考え方としては、「すべての市民が豊かな自然環境の中で都市の快適性と利便性を享受でき、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる都市」をイメージしています。

19ページをご覧ください。次に、(2)基本方針です。土地利用のベースとなる基本的なゾーンとして、「市街地ゾーン」、「緑住ゾーン」、「緑農ゾーン」の具体的な土地利用の方向性を示しています。

主な地区について説明させていただきます。

20ページをご覧ください。B緑住ゾーンの①住農共生地区で「市街地縁辺部及び集落とその周辺での無秩序な宅地化の抑制と、必要な基盤の整備」と記載していますが、これは平成26年4月に施行した「市街化調整区域の立地基準条例」の施行前の宅地開発でスプロール化した地区について、今後どのような都市づくりをするのかを検討するために記載しています。

21ページの土地利用方針図をあわせてご覧ください。②低密度住宅地区は、現行都市マスタープランと同様に富士南園地区の市街化調整区域を示し、一定条件のもと宅地開発を許容する区域としています。③公益的施設誘導地区は、2つの地区を青色で表示しています。

一つ目の地区は、行政、福祉、医療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誘導として、市役所西側の県道千葉ニュータウン北環状線と県道市川印西線に挟まれた地区について、中心都市拠点と一体的に土地利用を図っていくことを考えています。

2つ目の地区は、国道16号沿道における民間活力による商業、物流施設の立地誘導として、国道16号が持っているポテンシャルを十分に活用し、幹線道路沿道としての適地を活かした土地利用を図っていくことを考えています。

続きまして、22ページから24ページにかけて「5-2都市施設に関する整備方針」の中の「5-2-1交通体系の整備方針」です。22ページをご覧ください。

まず、(1)基本的な考え方は、交通のネットワーク化と安全性です。

次に、(2)基本方針です。歩行者・自転車、公共交通、道路のネットワークを

示しています。

24ページをご覧ください。道路ネットワーク方針図です。道路のネットワークについては、市内と近隣都市を結ぶ幹線道路として「広域幹線道路」や「地域間幹線道路」を位置付け、市内の「骨格」を形成する幹線道路として「都市幹線道路」を、また、都市幹線道路を補完し、地区内の円滑な通行、連携を支える「補助幹線道路」を整備することで、都市拠点と各地域の拠点や地域と地域間を移動しやすい環境を整えていきます。

続きまして、25ページから26ページにかけて「5-2-2公園・緑地の整備方針」です。

25ページをご覧ください。まず、(1) 基本的な考え方は、レクリエーション機能や防災機能を持った公園等を計画的に整備することで緑の創出と市民との協働による維持管理です。

次に、(2) 基本方針です。1) 公園・緑地の創出については、白井市都市公園条例で「住民1人当たりの公園目標面積」等を定めていますが、まだ目標面積に達していない地区の公園整備による居住環境の向上や住宅敷地の緑化普及による良好な生活環境を創出します。

26ページは公園・緑地の整備方針図となっています。

続きまして、27ページをご覧ください。「5-2-3河川、上下水道等の整備方針」です。(1) 基本的な考え方は、計画的な整備推進と維持管理です。(2) 基本方針として1) 河川・水路、2) 下水道、3) 上水道を示しています。

続きまして、28ページをご覧ください。「5-2-4その他の都市施設の整備方針」です。(1) 基本的な考え方は、計画的な整備推進と維持管理です(2) 基本方針として1) ごみ処理施設、2) 生活関連施設等を示しています。

続きまして、29ページをご覧ください。「5-3都市環境の形成方針」の中の「5-3-1住環境の整備方針」です。(1) 基本的な考え方は、ゆとりが感じられる白井らしい住環境整備と誘導です。(2) 基本方針として1) 地域の資源を活かした快適な住宅・住環境の整備、2) 市街化調整区域の土地利用、3) 成熟したニュータウンへの対応を示しています。

続きまして、30ページをご覧ください。

「5-3-2自然的環境の保全・活用方針」です。(1) 基本的な考え方は、自然的環境の保全・活用と「白井市環境基本計画」と連携した低炭素・循環型社会の推進です。(2) 基本方針として1) 緑の環境、2) 水辺の環境、3) 市街地の環境、4) 田園の環境を示しています。

続きまして、31ページをご覧ください。「5-4都市景観の形成方針」です。(1) 基本的な考え方は、「白井市景観基本計画提言書」を踏まえ、白井市の景観特性を活かした景観形成の推進です。(2) 基本方針として1) 市街地景観、2) 田園景観を示しています。

続きまして、32ページをご覧ください。

「5-5都市防災の方針」です。(1) 基本的な考え方は、「白井市地域防災計画」

と連携した安全な都市づくりの推進です。(2) 基本方針として1) 災害に強い都市づくり、2) 自主防災活動の推進を示しています。

続きまして、33ページをご覧ください。都市づくりの戦略プランと分野別の基本方針の関係図となります。この関係図は、今説明した分野別の、どの基本方針から、各戦略プランの「主要な取組」が出てきているか、これを見せる化のための資料となります。表の左側は、3つの戦略プランごとの「主要な取組」が項目となっており、表の上側は、各分野別の「基本方針」が項目となっています。関連があるものに○を表示しております。

続きまして、34ページから46ページにかけての「6章 地区別の基本方針」について説明します。この章では、小学校区を基本に、地域の同一性等を考慮して6つに地区を区分し、(1) 地区の特性 (2) 地区の都市づくりの重点方針を1地区ごと見開き2ページでまとめております。

また、都市づくりの重点方針図として、土地利用方針図を地区別に分け、詳細に掲載しております。

まず、35ページから36ページをご覧ください。第1地区です。第一小学校区となります。第1地区の主要な特性としては、公的施設の集積です。第1地区の主要な重点方針としては、公益的施設誘導地区における立地誘導による更なる集積です。

次に、37ページから38ページをご覧ください。第2地区です。第二小学校区となります。第2地区の主要な特性としては、工業団地と田園風景です。第2地区の主要な重点方針としては、白井工業団地の拠点としての充実です。

次に、39ページから40ページをご覧ください。第3地区です。第三小学校区となります。第3地区の主要な特性としては、近年の開発による宅地化です。第3地区の主要な重点方針としては、ゆとりある住環境の誘導です。

次に、41ページから42ページをご覧ください。第4地区です。大山口小学校区・清水口小学校区・七次台小学校区となります。第4地区の主要な特性としては、生活拠点である西白井駅の存在です。第4地区の主要な重点方針としては、西白井駅前の機能充実です。

次に、43ページから44ページをご覧ください。第5地区です。南山小学校区・池の上小学校区となります。第5地区の主要な特性としては、中心都市拠点である白井駅の存在です。第5地区の主要な重点方針としては、中心都市拠点の機能充実です。

次に、45ページから46ページをご覧ください。第6地区です。桜台小学校区となります。第6地区の主要な特性としては、沢山の泉と周辺の樹林地です。第6地区の主要な重点方針としては、沢山の泉の周辺活用のための整備です。

続きまして、47ページをご覧ください。「7章 都市づくりの推進方策」について説明します。この章では、都市マスを実現するための手段・手法について、「基本的な考え方」と「基本方針」でまとめております。

簡単ですが都市マスの全体構成と内容についての説明は以上です。

会 長 はい、●●さん。

委員 ちょっと教えていただきたいのですが、30ページですけど、上に基本的な考えという2行目のところに、白井市環境基本計画と連携し、低炭素社会、循環型社会っていう文言があります。その低炭素社会と循環型社会っていうのは、具体的にどんなことを掲げられて下の方針の中に活かされているかというのがちょっと見えなかったものですから。例えば低炭素社会っていうと、そのCO2削減を目指したということを掲げられているのか、そういったところで下と連携が見えなかったのので、そこを教えていただけますでしょうか。

それと、下の基本方針の2)のポツの三つ目で、水系を考慮した湧水地というのは、地域を言っているのか、池を言っているのか。その2点についてお伺いしたいです。

会長 事務局、ご質問。お願いします。

事務局 ご質問の主旨は分かります。都市マスタープランと環境基本計画などの市の他の基幹計画との関係とその記載内容について、ちょっと悩むところがあるなど事務局でも考えています。当然、低炭素社会、循環型社会の形成についての方針については、環境基本計画に大きく譲って、それを受けて都市マスタープランで何が実現できるのか。そういう記載であると考えていただければと思います。2点目のポツ、とはどこですか。

会長 湧水地が池なのか、土へんですけど。

事務局 ああそうですね。なるほど。申し訳ございません、こちらは確認をさせていただきます。申し訳ございません。

会長 2点目については確認していただくということで。1点目については悩ましいという回答ですね。

事務局 そうですね。

会長 よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。はい、●●さん。

委員 基本的に、全体的に大変きれいにまとまっていると思うのですが、1ページの今お話があった総合計画や地域基幹計画その他の基幹計画との絡みもそうなのですが、最近地方創成の総合戦略の地方版の検討、多分白井市でも進んでいるのだと思うのですが、この辺との絡みというのは主には上位計画の総合計画との絡みになると思うのですが、当然それを受けての都市マスの中の整合性というのも出てくると思うので、その辺はどうやって考え方として整理をされているのかという点。

例えば11ページの総合戦略の中の若い世代の定住プロジェクトなんて非常に地方創成的に優等生なプロジェクトになっていますから。それを受けて早速、都市マスの中で落とし込んでいくとなるとどうなるのか。他ではみどりの拠点というのは、一応総合戦略の中でも出てくるようなキーワードがそのまま入って、特に拠点なんてそうすけれども。都市マスの中では若い世代・定住、総合計画の中には、若い世代というのを少し広げた形で受けているのですね。そこら辺の最初の総合戦略の地方版とどういう絡みになるかですけども、お考えを教えていただければ。

会長 お願いします。

事務局 的確なご指摘ありがとうございます。先ほど課長からも説明があったとおり、第4章が今回の都市マスタープランのポイントです。今までの都市マスタープランで

すと、方針を示しまして、その方針に基づいた事業は総合計画体系で事業化されておりましたが、ちょっと分かりにくい部分があったのかなと思っています。今回は総合計画と一緒に策定することによって、関連を具体化して、20年先を見据えた都市マスの計画期間で、10年間で重点的にやるプランについて見せる化をしました。ですから、事業についてもややイメージできるように主要な取り組みを記載しています。

あと、●●委員から出ました地方創成との関連についてのご質問ですが、総合計画の将来像を実現するための手段として、地方版総合戦略の戦略プランを現在、庁内で話し合いをしています。確かにこれももう少し早く地方創成の話が来ていればもっとうまくできたと思うのですが、ご指摘のとおり都市マスでもこれにリンクするような記載をしております。これにより事業化の際、例えば補助事業などで実現できるものはしっかりタイムリーに対応していくことを考えています。以上です。

会 長 よろしいですか。

委 員 大変頑張っているなど。ちょっとスケジュール的にずれらっしゃるのに、ぎりぎりで頑張っているなどと思います。

事務局 ありがとうございます。

会 長 というご評価もあります。どうですか。

事務局 総合計画と地方版総合戦略事業をやっている部署がたまたま企画政策課というところで、一緒に策定することで担当者同士が話しあう機会が多くあり、都市マスのいろいろな箇所に関連を意識しているというところでご理解いただければと思います。

会 長 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

はい、●●さん。

委 員 先ほどの議案の七次台の一件で質問したことの延長線上の話になっちゃうのですが、白井の場合、その商業集約というか、商業系のところでいま一つ、こう弱みというか、弱点があるのかなという気がするわけです。それで地区計画としては、なるべくメリハリをつけるとか純化するという言い回しだったので、じゃあその駅周辺にそれを集約していくのかなということになるのですが、例えば、ではそのための、さらにそういった機能の効果をはかる上で、担保されるべき空間がどれほどあるのかなというのがちょっと疑問であるわけですね。例えばこれ西白井駅を例にとりますと、そういう近隣商業地域というものが、比較的東に寄っている感じがしますね。それで、例えば西のほうにも上にも伸ばしていくのかとか、大松交差点のほうに向かってとか。そういった考え方とかはないのですか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 16ページをご覧くださいませ。戦略プラン3で拠点がつながる都市づくりになります。こちらの(1)で拠点づくりとしまして、中心都市拠点である白井駅、生活拠点であります西白井駅圏、こちらの魅力の向上を謳っております。

また、47ページの都市づくりの推進方策もご覧くださいませ。(2)の基本方針、1)の都市計画法関連法の活用と記載があります。例として2つほど記載し

ていますが、当然、都市計画法や関連法を活用していくこととなります。中心都市拠点のパワーアップのために、例えば用途地域を変えていくことは選択肢としてもありますし、また、用途地域を変えていくには、ある程度の面積が必要ですが、もしそれができないのであれば、地区計画などを活用していく選択肢もあるかなとも思っています。そういう意味で、先ほど地区計画の際もお答えさせていただいたところです。個別に質問のありました西白井駅圏につきましては、その具体的な内容は、あくまでも21ページの土地利用方針図、この方針図が基になると考えております。簡単ですが、以上です。

委員 その土地方針図だとかなり将来的にこうするというよりも、現状の追認というか、現状を空間的にそのままトレースした感じなので、それ以上の広がりというか、さらなる強化を担保する物理的な空間とか、物理的な担保というのが、どこから求められるのかなという疑問があったもので。

会長 なるほど。事務局お願いします。

事務局 おっしゃっていることは分かります。市街化区域及びその用途地域と土地利用方針図の凡例を見て、現状をそのまま反映した土地利用方針図ではないかというご指摘と思います。

総合計画の基本構想の将来構想図は、もっとデフォルメした形で位置付けをしており、土地利用方針図はこれを受けたものです。そのため当然それも方針として、例えば用途地域を変えていくっていうような都市計画について付議をさせていただくことも当然考えております。

特に、西白井地区においては、生産緑地の扱いが今後の課題であると考えております。公共・公益施設の種地として生産緑地を使うべきという考えと、都市空間の貴重な公共空地として残していくべきじゃないかという考えと、両方ありちょっと悩ましい問題だなと思います。細かい話ですけど、そういったことを考えています。以上です。

会長 どうぞ。

委員 これはちょっと文章に落とし込めないような部分の話になると思うのですが、今おっしゃった地権者の提案とか合意とかありましたけども、その地権者のインセンティブですね。それをどういうふうにそういう方向に誘導していくのか、これは西白井駅前だけじゃなくて、例えば土地利用方針図の中で、今回比較的新しい提案である公益的施設誘導地区というのも、割と比較的新しい、いや前々から検討はされていたのかも知れないけども、目立つようになったところかなという気もするのです。そこも含めて、その地権者のインセンティブといいますか、もっとこういうように持っていくように誘導する、気持ちを持っていくような、方向性、方法論というのは、何かお考えがあるのでしょうか。

会長 事務局お願いします。

事務局 まず、公益的施設誘導地区につきましては、市街化調整区域にありますので、ある条件を付して制限解除を考えています。そのための仕組みを作らないとできませんが、まず都市的土地利用を認める地区としてゾーニングをしています。

西白井駅周辺につきましては、市街化区域なので地権者さんの同意などが課題と
思っています。ただ、こちらの戦略プランは総合計画と連動して示していますから、
総合計画は市の最上位の計画なので、例えばインセンティブとして、税を使ってい
くとか、いろいろ考えられるかなとも思いますが、都市マスで記載する内容ではな
いので総合計画を受けた各基幹計画で、横断的に将来像を達成していくことをイメ
ージしています。以上です。

会 長 ●●さん。

委 員 最後にちょっと提案ですけれども、この西白井、今言った駅のところですけども。
駅からその大松交差点に向かって行くところ。道沿いと道沿いじゃないところで土
地利用が違ったりしますよね。そこら辺の整合と商業集約について、総合的にちょ
っと検討していただきたいなというのがあります。例えば、道沿いだけ土地利用が
違ってきますよね。だから逆に、低層住宅で縛りが強いところを、ただ道沿いだけ
じゃなくて、面としてエリアとして、その商業集約をもう少しだけ適した形にして
ほしい。あんまり大企業とか元々呼べる大きさではないので、小さい商いをチャレ
ンジしやすい空間にするような発想で空間づくりをできたらと思うので。これは
提案として。

会 長 ご意見ということで、事務局よろしくお願いします。

事務局 ありがとうございます。

会 長 ほかにいかがでしょうか。はい、●●さん。

委 員 普段農業と絡む農村集落サイドから都市を見ている、農村と都市の関係というの
を考えているような立場からですけど、今回都市マスタープランのご説明を非常
に興味深くお伺いしました。

それで、その白井らしいっていう何回も出てきた言葉ですけど、中で定住だど
か、リタイア世代の人たちがかなりたくさんいらっしゃるということですか、あ
るいは、農業資源というのはかなりあるっていうことが、この辺の周辺の千葉の郊
外型の地域には共通しているものかなというように思うのですけれど、そういった
地域らしさみたいなものを、みどりとか自然とかという言葉だけじゃなくて、少し
踏み込んで表現されているなと思いました。そこまでやってくださるなら、周辺
の地域に先駆けてもう少しやっていただければとという思いがあるので、ちょっとお
伺いします。

例えば、最初の白井の持っているポテンシャルというもので、市民力というのが
ありましたね。市民力とそれから、例えばみどりとかとの連携ということ。それか
ら、18ページのこの機能補完連携型の土地利用のイメージという、本当に、これ
まで土地利用は農業サイドで見えても本当にモザイク状になっていて、非常にそ
の辺がネックだなという思いがありました。例えば市民力を活かした連携っていう
ことであれば、具体的にもう少しどういう感じになるのかなっていうようなことが、
もう少し見ればいいなという感じがしました。29ページの菜園付き住宅のところ
ですね、住農共生とか農住共生っていう言葉が使われているのですけれども、多
分私の知っている白井の市民の活動は大変活発に活動をされているのですけれど

も、そういう人たちは、もう少し生産者、農業生、産者と消費者っていう立場を越えて、市民としての共生だとか連携みたいなものを、体験農園を作られたりして新しい生産消費連携みたいなのを模索されているっていう活動をものすごくされています。そういうものが具体的にどのような形にイメージされているのかなということをお聞きしたいと思います。最後に、例えばそういうことが具体的にということであれば地区別方針という枠になるかと思うのですが、例えば第2地区なんかは、農地が結構多いところですが、そこでの具体的な土地利用計画ということになると、工業団地の利用みたいな話で終わってしまったので、そうすると、最初のこの農あるまちづくりというものが、具体的にすごくしぼんでしまうのではという印象をちょっと持ってしまって、その辺を教えていただければと思います。

会 長 事務局。はい、お願いします。

事務局 先ほどの環境基本計画と全く同じの話で恐縮ですけれども、都市マスで農についてどこまで記載するのかということだと思います。農業に関しては農政課という課が所管していますが、最初の都市マスの素案のバージョンでは、農について、結構踏み込んだ記載をしていました。ただ、やはり各基幹計画がありますので、当然その計画に譲ろうということになり、都市マスの記載としては、農が営むみどりという記載となりました。確かに●●委員がおっしゃるとおり、もうちょっと踏み込んで記載するという気持ちもありましたが、農が営むみどりとして、いわゆる景観として取り組んでいきますというのがメインの記載になっております。ただ、当然連携をして、例えば市民農園を公園内で取り組むこととか、これは都市マスタープランで謳うことができます。あと、景観ですね、田んぼアートであるとかで、その場所を拠点化して整備していくような、景観と連携した賑わいづくりであるとか、こういったことは、実施計画事業として検討していこうと思っています。方針は確かに少しトーンダウンしましたが連携していきます。以上です。

会 長 ●●さん、いかがですか。

委 員 非常にお気持ち分かるのですが、ぜひできるところまでというか、できるところ以上少し踏み込んでやっていただくと、多分今までの枠組みが変わるのかなと思います。一番ちょっと気になったのは、今までの枠組み、生産、消費っていう分け方をしていたのが、折角この両方、都市資源、農村資源の両方がある地域のメリットを活かせないっていう、そういうことが限界だったと思うのですね。だから、この書き方もやはり、じゃあ都市の人がどういうふうに農に触れるかという消費者でしかないっていう感じがどうしても貫かれていると思うのですね。そこをもう一歩何か市民力と謳われているので、その市民力を活かしたときにどうなるかみたいなことをちょっと挑戦していただければ、非常にありがたいし、多分白井の魅力になるのだろうと思うのでよろしくお願いします。

事務局 ありがとうございます。

会 長 私からも意見として、あまり自主規制しないということ。市民の側からすれば、そこら辺の所感の違いは、そうそう気になるものではなく、むしろどこまで書いてあるかっていうことの方が気になるので、仲が悪くならない程度に頑張ってください

い。ほかにいかがでしょうか。

委員 よろしいでしょうか。

会長 はい、●●委員。

委員 ちょっとおかしな質問かも知れないのですが。今、みどりを取り上げられて、プラスの面ばかりが取り上げられているのですが、例えば、ちょっと在来の地域に行きますと、よく竹林が放置されていて、非常に荒れたままになっているところがよくあって、隣の農地の方も困っているなんていうようなお話を聞くことがあるのですね。そんなことで、この負の面については、どのように位置付けられているのかなって心配の部分ですね。その竹林以外にも、大きな木の枝が越境してそれは自分の土地の木ではないので、農家の方にお願ひするのだけど、なかなかやってもらえないとか、そんなような話も結構あります。このようなことはどのように落とし込まれているのかをお聞きします。

会長 事務局お願いします。

事務局 それは、先ほどの47ページの都市づくりの推進方策の中での基本方針に、(1)として各関連法の活用、(2)白井市まちづくり条例の活用と記載がありますけれども、市民力を活かした地区のルール化。こういうことを進めていきたいと考えています。まず、行政としてできることについてはサポートしていく。その後に具体的な手段として規制などの仕組み化が大事であると思っています。先ほどの話と関連しますが、例えば、まず、都市計画の提案制度があります。地区計画などによる法定のルール化です。また、市にはまちづくり条例という条例もあります。条例に基づく地区のルール化の仕組みです。ですから、先ほど●●委員からもございましたけれども、地域力、市民力っていうのは、まずこういうことなのかなと思っています。

委員 分かりました。

会長 課題を解決していくために、地域の力、市民の力がどれだけ発揮できるか。それを行政としてどうサポートできるか。そういうメッセージがこういうところでも出せるといいですね。

事務局 はい、ありがとうございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。貴重なご意見をいただくことができましたので、事務局は十分に咀嚼して、若干勇み足になってしまうぐらいになってもいいのではないかなと思いますので、よろしくお願ひします。次がパブコメで、審議会は10月を予定ですか。

事務局 10月の中旬から下旬ぐらいにかけて予定しています。

会長 結構短い幅でいきますね。次回2ヶ月ぐらい後に、また、市民の皆さんからも意見を反映したものが、最終的な案として出てくるということですので、そのときぜひ忌憚のないご意見をいただければと思います。

それでは、これで報告事項終了ということで、事務局からその他で何かありますか。

事務局 それでは、今後の予定についてお話を少しさせていただければと思います。今、

会長さんからもインターバルがちょっと短いぞと話もありましたけれども、その都市マスタープランの案を10月下旬から中旬にかけて審議会で審議したいということでございます。それとは別で、さらに県が策定しております区域マスタープランについて市の都市計画審議会にご意見を伺いたいと要請が来ております。県としては、11月初旬ころを目処だというようなことで来ておりますので、今年中にあと2回開催ということで、大変短い期間の中で恐縮ではございますけれども、よろしくお願ひしたいと思ひます。事務局からは以上でございます。

会 長 どうもありがとうございます。審議会の仕事が多いのは大変良いことだと思ひます。皆さんよろしくお願ひいたします。

それでは、これで平成27年度第2回白井市都市計画審議会を閉会します。どうも熱心にご討議いただきましてありがとうございます。