

平成25年度第1回白井市都市計画審議会会議録（概要）

1. 開催日時 平成25年10月29日（火） 午前10時から午前11時まで
2. 開催場所 市役所6階委員会室
3. 出席者 北原会長、鎌田委員、岡部委員、松井委員、長谷川委員、植村委員、
血脇委員、天下井委員、櫻井委員、押田豊委員、押田春男委員、岩本委員、
山内委員、菅野委員
4. 欠席者 西山委員
5. 事務局 小林部長、武藤課長、東山副主幹、黒澤主査補、鈴木主事補
6. 傍聴者 2人
7. 議題
①印西都市計画地区計画桜台業務・公益的施設地区地区計画の変更について（公開）
②印西都市計画地区計画桜台西地区地区計画の決定について（公開）
8. 議事

事務局 北原会長からご挨拶をいただきます。

会長 御指名をいただきました北原です。力不足ではございますけれど、皆様のお力添えを得ながら、緑豊かな、そして利便性を備えた白井市の都市整備に少しでもお役に立つようなものを審議会の役割としてできればと思っておりますので、よろしく願いいたします。

事務局 ありがとうございます。それでは、会長に会議の進行をお願いします。

会長 まず、最初に、白井市附属機関条例第3条第4項の規定に基づいて、私の職務代理者を指名させていただきます。

鎌田委員を職務代理者をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

鎌田委員 よろしく願いいたします。

会長 それでは、議事に入ります。

本日、審議していただく案件は2議案ですが、まず、公開・非公開の取扱いについて事務局から提案がござい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、公開・非公開の決定は会長が審議会に諮って行うこととされています。

なお、会議を非公開と決定した場合は、その理由を明らかにしなければなりません。

本日の審議会に付議された2議案は、都市計画法の規定に基づき、案の縦覧

を行いました。意見書の提出はありませんでした。そのため、個人に関する情報など非公開にする理由は特にありませんので、非公開案件はなしということではいかがでしょうか。

会 長 どうもありがとうございます。事務局から、非公開案件なしという提案がありました。委員の皆さん、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会 長 どうもありがとうございます。それでは、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。

傍聴人がいらっしゃいましたら、事務局は入場させてください。

(傍聴人入場)

会 長 議事に入る前に、傍聴人の皆さんにお願いをいたします。事務局がお配りした傍聴要領をよく読んでいただいて、その内容をお守りください。

それでは、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件です。

これから議案の審議に入りますが、事務局においては議案の説明は簡潔にお願いします。

それでは、第1号議案、印西都市計画地区計画桜台業務・公益的施設地区地区計画の変更について、第2号議案、印西都市計画地区計画桜台西地区地区計画の決定について、この2議案は関連がありますので、一括して事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、都市計画課から説明をさせていただきます。

印西都市計画に係る第1号議案及び第2号議案につきましては、千葉ニュータウン事業の平成25年度の事業完了に向けた都市計画の変更に関する議案となります。

まず、千葉ニュータウン事業は、千葉北部地区新住宅市街地開発事業として、千葉県及び独立行政法人都市再生機構が事業者として事業を実施しております。

その施行区域は、船橋市、印西市、白井市の3市にまたがり、東西約18キロメートル、南北約3キロメートルに広がっております。

事業計画面積は約1,843ヘクタール、計画人口につきましては13万4,800人となっております。

事業期間は、昭和44年5月13日から平成26年3月31日までとなっております。千葉ニュータウン事業区域内の整備につきましては、今年度が最終事業年度になります。

第1号議案は、桜台業務・公益的施設地区の地区計画区域から当該区域の一部であります7.1ヘクタールを区域除外し、第2号議案において当該7.1ヘ

クターの区域に独立住宅を主体とする地区計画を新たに定めるものです。

初めに、全体的な概要を御説明します。

資料 2 1 ページの資料 1 1 をごらんください。

こちらの資料は、第 1 号議案で変更する桜台業務・公益的施設地区の地区区分図・新旧対照図になります。右側が旧、左側が新になります。

凡例の朱色で示しております複合的土地利用（施設系）地区の一部を除外しております。

除外した区域の詳細につきましては、3 4 ページの資料 2 2 をごらんください。

こちらの資料につきましては、第 2 号議案で新たに定める桜台西地区地区計画の地区区分図になります。黄色い区域の上部、北側には桜台小学校と桜台中学校が隣接して立地しており、住宅系にふさわしい立地条件であると考えております。

この周辺の土地利用につきましては、3 6 ページの資料 2 4 をごらんください。

こちらの資料は、土地利用計画図になります。変更する区域は、中央よりやや左側の赤枠で囲まれた区域で示しております。

右側に凡例がございますが、黄色の部分が独立住宅用地、オレンジ色の部分が集合住宅用地、茶色の部分が教育施設用地、赤色の部分がセンター施設用地、ピンク色の部分が特定業務・その他公益的施設用地です。

この赤枠で囲まれた区域を第 1 号議案によりピンク色の特定業務・その他公益的施設用地から除外し、第 2 号議案により黄色の独立住宅用地とする計画案となります。

それでは、第 1 号議案の説明に戻ります。1 4 ページの資料 4 をごらんください。

こちらの資料は、桜台業務・公益的施設地区地区計画の新旧対照表になります。右側が旧、左側が新になります。

右側の旧表の 3 段目の面積約 2 3. 1 ヘクタールから 7. 1 ヘクタールを除外し、左側の新表の 3 段目の面積約 1 6 ヘクタールに変更するものです。

その下の地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針に関する大きな変更はございません。

続きまして、次のページ、1 4—1 をごらんください。

右側の旧表の一番上の段が地区の名称の区分であり、一番左側に複合的土地利用（施設系）地区がございます。その 2 段目に地区の面積があり、約 8. 4 ヘクタールから 7. 1 ヘクタールを除外し、左側の新表の 2 段目の面積、こちらを約 1. 3 ヘクタールに変更するものです。

なお、表中のその他の記載事項の変更につきましては、内容の変更はございません。

これは、この地区計画の決定後に定められました白井市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例との整合を図るため、例えば数値の単位を記号から片仮名への変更、記載事項の順番の入れかえ、記載の表現を修正したものとなっております。

続きまして、15ページの資料5をごらんください。

こちらは、第1号議案の桜台業務・公益的施設地区地区計画の変更理由になります。変更理由につきましては、記載のとおりです。

なお、3点ほど補足させていただきますと、1点目、今年度が千葉ニュータウン事業の最終年度であること。2点目、桜台地区において長期にわたり未利用地になっている区画の土地利用を促進すべきであること。3点目、桜台地区の市街化及び当該地域の活性化を早期に図る機会として、今回が最終段階であること。

これらのことから、地区計画の変更による土地利用の見直しを行うものです。

続きまして、30ページの資料18をごらんください。

こちらの資料は、第2号議案の桜台西地区の地区計画の決定（案）です。左側の表の3段目にあります地区の面積は、第1号議案で除外した7.1ヘクタールとなっております。

その下の地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針につきましては、本地区の東側に隣接する桜台住宅地区地区計画との整合を図った内容となっております。

資料の右側の表の地区整備計画書をごらんください。

一番上の段の地区の名称で、低層住宅地区と公益的施設地区で地区を区分しております。低層住宅地区は、隣接する桜台住宅地区との整合を図り、公益的施設地区は、第1号議案の桜台業務・公益的施設地区との整合を図りつつ、面積規模に応じた内容となっております。

最後に、34ページ、資料22をごらんください。

先ほどごらんいただいた桜台西地区の地区区分図になります。黄色が低層住宅地区、薄いオレンジ色が公益的施設地区を示しております。

この公益的施設地区には、市道00—134号線を挟んだ東側に立地するスーパーマーケットの事務所及び駐車場が既に立地しており、周辺住民の利便性を維持する上で必要な施設になっていることから、公益的施設地区として区分をしております。

以上が、第1号議案及び第2号議案の内容ですが、両案とも平成25年9月17日から平成25年9月30日まで縦覧に供したところ、意見書の提出はご

ございませんでした。

事務局からの説明は以上です。よろしく御審議をいただきますようお願いいたします。

会 長 どうもありがとうございます。第1号議案と第2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。

御意見、御質問がありましたら、よろしくお問い合わせいたします。

〇〇委員、お願いします。

委 員 低層住宅に変更になる場合、例えば近接して小学校、中学校がございますが、学童期の子供がふえるということも想定されます。その場合の小学校の許可ということについては、心配のない状況なのでしょうか。

会 長 事務局からお願いします。

事務局 桜台小学校、桜台中学校の現状につきまして御説明をいたします。

小学校につきましては、現在、1年生と2年生が2クラスでございます。3年生から6年生までにつきましては、3クラスになっております。

一方、小学校の東側に隣接します桜台中学校につきましては、1年生から3年生まで3クラスとなっております。

小学校につきましては、現在、1年生が57人、それから6年生になりますと97人という状況でございます。非常に少子化傾向が顕著になっているところでございます。

中学校では、1年生が84人、3年生が96人という状況でございます。

なお、桜台小、中学校におけます1学年当たりの設置可能なクラスの数につきましては、4クラスまで許容することができます。

また1クラスの許容人数につきましては、最大で40人までということでございます。桜台西地区におけます戸建て住宅用地の入居、これを十分に受け入れることが可能でございます。地域の活性化にもつながるものと考えているところでございます。以上です。

会 長 どうもありがとうございます。〇〇委員、よろしいでしょうか。

委 員 はい、わかりました。ぜひ教育委員会とも連携をとって進めていただければと思います。

会 長 どうもありがとうございます。

それでは、ほかにはいかがでしょうか。〇〇委員、お願いします。

委 員 良好な都市空間環境、良好な居住環境、質の高い生活環境、快適な業務環境と記載されているのですが、必要な自然環境のところとか、生物多様性の維持に関する記載は、どっかに書いてあるのでしょうか。

会 長 事務局、いかがでしょうか。

事務局 今回、御提案した区域につきましては、市街化区域でございますので、市街

化を促進する地域と考えております。

なお、桜台地区の市街化区域の外側もしくは周辺部におけます市街化調整区域等につきましては、市のその他の計画等で自然環境の保全ということをやっております。

委員 この計画でいくと、計画の周辺に自然環境に悪い影響を与えるということについては、どうお考えでしょうか。

会長 事務局からお願いします。

事務局 お答えします。今回、この地区計画の変更につきましては、業務・公益的施設の土地利用から戸建て住宅への変更ということでございまして、市街化を促進するという点での変更はございません。

委員 ですから、この計画自体によって、周辺の非常に貴重な自然環境に悪い影響を与えると思うところがあるのですけども、その辺はどうお考えでしょうか。

会長 事務局、いかがでしょうか。この地区計画エリア内の開発によって周辺の自然環境に影響が出るのではないかという御質問ですが。

事務局、お願いします。

事務局 白井市としましては、複合的土地利用（施設系）地区から戸建て住宅の用途に変えるような地区計画を想定しておりまして、その変更に伴いまして、周辺環境が悪化するということは現時点では考えておりません。

会長 これで一応、ほかの委員さんの発言機会ということもあるので、〇〇さん、一区切りでお願いします。

委員 清戸の福祉センターの裏側にある谷津、先上^{せんがみ}という谷津がありまして、その谷津の上流のところへイケボタルの非常に多いところがありまして、そこは湧水があって、水中から陸へイケボタルが歩いて上がって行って、草むらのほうに上がっておるといので、しかも、私が見たときでは50匹から70匹と、そういう非常にイケボタルの多いところがあるのですけども、今度の計画を遂行していくと、湧水がもう確実に減少してしまうということで、湧水による自然環境、一つはイケボタル、もう一つは、環境省が近年、生息分布が縮小し、開発事業等に当たって保全区域の必要が高まってきているとしている。別の危惧するもの、サシバという猛禽類がこの谷津に、営巣数は確認していませんけど、飛んでいると。それと、このサシバについては、清戸のほうの谷津のほかに沢山の泉のほう、こちら当然、湧水が減少するので、実は単に湧水が減少するだけでなく、その下流のほうにもサシバが飛んでいるというのを聞いておりますけども、生息状況を劣化させるということも、もう本当に、その地区計画が良いとしても、もう谷津の劣化を防ぐような計画があるのかどうか、そこは教えていただきたいと思うんですけど。

会 長 それでは、お願いします。

事務局 この千葉ニュータウンの桜台地区につきましては、当初から千葉ニュータウン区域ということで開発を目的とした区域でございます。

ただ今、〇〇委員からありました先上の谷津と沢山の泉ということですが、資料の7、17ページの資料を見ていただきたいのですが、見づらくて申しわけないですが、左に、今回、用途を変えます部分、左側の赤線、左側の矢印のようにとがったところがあると思いますが、そのとがった先の左上に、ちょっと見づらいのですが、先上という字が見えると思います。ここに、等高線が非常に細かくなっているところが先上の谷津ということで、〇〇委員から御意見をいただいた先上の谷津でございます。これにつきましては、市の環境課のほうで、以前は田んぼでございまして、谷津の田んぼでございましたのが、現在は耕作されておりませんので、耕作放棄地というような状況の中で、自然のままで残っている状況がございます。この部分につきましては、環境課が中心となりまして、この谷津を含めた周辺も含めまして保全の方向で、今、計画を組んでいるということでございまして、その区域決定がされた段階で、また、中の整備内容については、地元や環境団体等といろいろと調整していくということで、現在、進めております。

それともう一つ、沢山の泉でございますが、それは今度、先上の谷津の斜め右下で、等高線がやっぱり細かくなっているところがあると思いますが、そこに沢山の泉がございます。こちらにつきましても、先ほどの先上と同様、この泉、それと周辺の斜面林を含めまして保全の方向で進めることが決定しておりますので、現在、地元といろいろと区域決定について調整をしている段階でございます。これらの保全については、この千葉ニュータウンの事業計画の変更とは別の形で保全を計画しているということでございます。 以上です。

委 員 どうもありがとうございました。

会 長 どうもありがとうございます。この地区計画とは別途に、環境課を中心に先上、沢山の谷津についての保全の政策づくりを進めているということでよろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

それでは、ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは、ここで採決をいたします。1号議案、2号議案、非常に関連が深いものですから、一括して採決をとりたいと思います。

第1号議案及び第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。

(挙手全員)

会 長 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1号議案及び第2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。

事務局からほかに、その他として何かございませんか。

事務局 それでは、その他といたしまして、白井市都市計画審議会の今後の予定等につきまして御案内を申し上げます。

千葉ニュータウン事業に関連する審議案件につきましては、今回の議案をもちまして、現在のところ、今後の予定等は特にございません。

また、そのほかにつきましても、現時点におきましては、平成25年度中に御審議をいただく案件の予定等はございません。

なお、平成26年度におけます本都市計画審議会の案件といたしましては、白井市の南西部に位置します既成市街地の富士地区というところにおきまして、都市公園の整備などを予定しているところでございます。

それから、平成26年度から27年度の2カ年にわたりまして、白井市都市マスタープランの見直し作業を予定しているところでございます。この見直しにつきましては、白井市の第5次総合計画とともに足並みをそろえながら見直しを図ろうというものでございます。現段階におきましては、まだ、詳細につきましては決まっておきませんので、見通しが明らかになり次第、都市計画審議会の委員の皆様にも情報を提供させていただきたいと考えているところでございます。

事務局からの連絡事項等につきましては、以上でございます。

会 長 どうもありがとうございます。（「議長」の声あり）お願いします。

事務局 今回の件で補足させていただきます。

今回、10月9日、伊澤白井市長から都市計画審議会に、今回の都市計画の変更ということで付議がされております。

今回、委員の皆様全員の賛成ということで御審議いただきましたので、市長に異議なしということで回答させていただくということでよろしいでしょうか。

会 長 よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

会 長 それでは、この議案のこれからの扱いと審議会の今後の予定について御説明をいただきましたけれど、これからの課題もあるようですので、また、今後ともよろしく願いいたします。

それでは、これで平成25年度第1回白井市都市計画審議会を閉会します。御熱心に御審議をいただきまして、ありがとうございました。