

第92回我孫子市都市計画審議会  
会議録

我孫子市都市部都市計画課

|   |  |
|---|--|
| (1)会議の名称  | 第92回我孫子市都市計画審議会  |
| (2)開催日時   | 令和4年3月30日 午後1時30分～午後2時57分  |
| (3)開催場所   | 我孫子市役所議会棟第一委員会室  |
| (4)出席又は欠席した委員<br>その他会議<br>に出席した<br>者の氏名<br>(傍聴人を<br>除く)<br><br>出：出席<br>欠：欠席 | 委員   |
|   | 出 藤井敬宏 出 塩澤誠一郎 出 成田隆一 出 三牧浩也   |
|   | 出 高木宏樹 出 江川克哉 出 佐々木豊治 出 早川 真   |
|   | 欠 神田成人 欠 根本 博 出 松延 毅 出 島田久美子   |
|   | 星野市長<br>事務局（都市部都市計画課）<br>森都市部長、林都市計画課長、原田主査長、山高主任、貝沼主任                                     |
| (5)議題   | 諮問事項<br>(1) 我孫子市都市計画マスタープラン（案）について<br>その他<br>(1) 市街化調整区域の地区計画運用基準について<br>(2) 特定生産緑地の指定について |
| (6)公開・非公開の別   | 公開   |
| (7)傍聴人の数  | 1名   |
| (8)会議の内容  | 次のとおり  |

○林都市計画課長

会議に入る前に当審議会の成立要件について確認いたします。当審議会条例第5条第2項により、当審議会は委員の2分の1以上の出席をもって成立することとなっております。本日は委員12名のうち10名の出席がありますので、当審議会は成立することを確認させていただきます。

また、本日は傍聴人がいらっしゃるようですので、傍聴人を席にお通しします。

ここからは、議事進行は藤井会長にお願いいたします。なお、傍聴人から写真撮影について会長への許可申出がありましたので、よろしくお願ひいたします。

○藤井会長

傍聴者の方、本日はご苦勞様でございます。お手元の傍聴要領に沿って進めていただければと思います。なお、発言の機会についてはございませんので、よろしくお願ひいたします。

写真撮影の件については、本日の傍聴者の方は報道関係の方ということですので、冒頭の写真撮影は許可したいと思いますが、委員の皆さんよろしいでしょうか。

はい、ありがとうございます。それでは、会議の冒頭のみ写真撮影ということでご協力お願ひします。

それでは早速進めさせていただきます。はじめに、配布資料等の確認をお願ひいたします。

○貝沼主任

はい。それでは資料の確認をさせていただきます。

まず、当日配布資料といたしまして、お手元にひとまとめの資料を置かせていただいております。上から、我孫子市都市計画審議会委員名簿、市職員の出席者名簿、我孫子市都市計画審議会運営要領及び解説版、我孫子市都市計画審議会傍聴要領、また、成田委員からの意見書です。

次に、事前にお配りした資料が4点ございます。第92回都市計画審議会次第、第1号議案我孫子市都市計画マスタープラン（案）について、報告事項1市街化調整区域の地区計画運用基準について、報告事項2特定生産緑地の指定についてです。

こちらの資料は事前にお配りしておりますが、お忘れの方がいらっしゃいましたら、事務局の方でご用意しておりますので、お声掛けください。

以上で資料の確認を終わらせていただきます。

○藤井会長

ありがとうございました。皆さんよろしいでしょうか。

それでは次第に基づきまして進めていきます。諮問が1件、報告事項が2点というところですが、コロナで蔓延防止というものは解除されましたが、まだまだ市中の感染は多いという状況ですので、できる限り短縮に努めたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、諮問事項です。我孫子市都市計画マスタープラン（案）について事務局より説明をお願ひします。

○原田主査長

資料は2点、別冊の我孫子市都市計画マスタープラン（案）と、表紙に諮問事項「我孫子市都市計画マスタープラン（案）について」とあるホチキス止め資料をご用意ください。先に、薄い方の1ページ、「我孫子市都市計画マスタープラン案について」をお開きください。着座で失礼いたします。

本日は、初めての委員もいらっしゃいますので、前回と少し重複する部分ございますが、この後、諮問いたします都市計画マスタープラン（案）について説明いたします。はじめに、「これまでの経緯」をご覧ください。1番から3番では、都市計画マスタープランの上位計画となる基本構想の見直し状況を見つつ、市の内部で組織した策定委員会での調整や、都市計画審議会からの意見もいただきながら見直し方針を定め、作業を進めてまいりました。

次に、4番の素案と案の検討・作成では、今年度5月に基本構想が決定され、策定委員会、関係課と市民の意見募集や調整を行い、11月の第91回都市計画審議会でもいただいたご意見、年明けの環境都市常任委員会勉強会を踏まえて修正した案で、1月末から2月まで、パブリックコメントを実施しました。このパブリックコメントでは、事前に送付させていただいた資料がございますが、3名から7件のご意見をいただきました。結果としては、パブリックコメントで寄せられたご意見による修正はありませんでしたが、計画内容の変更を伴わない範囲で、改善や説明を補足し、本日、5番の我孫子市都市計画マスタープラン（案）として、諮問いたします。

次に、「現行計画からの主な変更点」としまして、資料は、別冊の我孫子市都市計画マスタープラン（案）2ページをお開きください。改定の背景と目的は、現行計画での都市づくりの方向性を継承しつつも、社会潮流のほか、文章の下から2行目「未来につなぐ 心やすらぐ水辺のまち 我孫子」という、市の新たな基本構想における将来都市像の実現に向けて、改定するものです。

次に、変更2点目、「見直し方針を踏まえた都市づくりの目標設定」について、資料は案の24ページをお開きください。見直し方針の3つの視点「住宅都市としてのアイデンティティ」、「活力ある都市づくり」、「魅力あるまちなみ」を軸に、4つの目標を設定しました。こちらは、前回の審議会でものご意見を反映して、基本構想を含む第四次総合計画も踏まえてSDGsと紐づけるアイコンを追記しています。

まず、見直し方針の視点1つめ「住宅都市としてのアイデンティティ」、本市の特性を活かした都市づくりは、市の特性として、都心への通勤圏内ながら、水辺や緑豊かな環境があり、歴史・文化が息づいていること、既に十分コンパクトな都市構造であることなどを活かした都市づくりの目標を設定しました。

視点2つめの「活力ある都市づくり」は、雇用の場の創出の課題や、買い物交通手段で自動車に根強い市民ニーズがあることをふまえて、新たな産業系土地利用を具体化する、目標2の「活力とにぎわいのある都市づくり」を設定しました。

視点3つめ「魅力あるまちなみ」については、目標3の「地域資源や立地特性を活かした都市づくり」を設定し、具体的なプロジェクトとして、この後の「公園坂通り」を位置づけます。

続いて、資料は、薄い方の1ページ下段をご覧ください。現行計画からの記述内容の変更1点目は、現在、国が検討を進めている千葉北西連絡道路の計画内容にあわせた新たな土地利用の検討に関する記述を追加し、市街化調整区域における土地利用に関する記述を強化しました。

2点目は、インフラ老朽化の課題対応など社会潮流や長期的な観点からの記述を

追加しました。

3点目は、公園坂通りについて、まちづくりの観点からの記述を強化しました。

4点目は、地域別構想の地域設定について、新しい基本構想から地区別構想が削除されたことを受け、都市計画マスタープラン案では独自に、西部と東部の2つの地域を設定し、方針や取り組みを記載しました。現行計画からの変更点は以上です。

それでは、パブコメでいただいたご意見、前回審議会からの修正を中心に案をご覧くださいながらご説明します。

資料は案の26ページをお開きください。こちらの将来都市構造は、市の意思を模式的に示した図です。前回審議会でご意見をいただいていた行政の計画の事前明示性という部分で、案では現行計画にはなかったオレンジ色の交流拠点、青い産業拠点の2つの拠点を新たに追加しました。

次に28ページは、前回審議会の後に補足した部分です。都市づくりの目標と方針のつながりが見える化し、図を取り入れた計画内容の構成を追加しました。また、この後の各方針の取り組み内容へのつながりはSDGsのアイコンで示していきます。

次に30ページの「水・緑・農共生ゾーン」をご覧ください。市街化調整区域の土地利用について、6行目の「一方で」とありますが、本来、市街化を抑制する市街化調整区域においても、目的を産業や交流拠点の整備に限定して、一定の都市的土地利用を許容する記述を強化しました。

続いて、隣の土地利用方針図、中ほどの青い囲みが産業拠点です。具体的には、この後ご報告する地区計画制度を活用して、産業用地の創出をめざします。商業施設の場合には、市街化調整区域から市街化区域への編入も検討する場合があります。また、図の左上と右下のグレーの太い矢印は、現行計画にはなかった千葉北西連絡道路の構想線です。現在、国が進めている構造やルートの検討の進展に合わせて、新たな産業拠点として位置付けるエリアを追加することも検討していきます。

次にこの向きのまま、33ページの幹線道路網整備方針図をご覧ください。こちらでも千葉北西連絡道路を構想線で記載しています。こちらは、パブコメでご意見をいただきましたので、補足いたします。

パブコメ資料は、薄い方の9ページ意見3です。概要は、現行計画にあった、市を南北につなぐ幹線道路の構想路線が、案の方針図に記載していないことについて、その記述を希望するご意見をいただきました。意見の資料の最終頁11ページをご覧ください。

パブコメ中に市政メールをいただき、一度市で回答した内容ですが、市としては、構想路線の表現は訂正しませんでした。その理由1点目は、現行計画を定めた後に行った道路整備の費用対効果の検証の中で、この路線の整備の必要性は低いと評価されていたこと、2点目は、この検討結果はあるものの、今後、千葉北西連絡道路の構造やルートなど国の検討の進展に合わせて、市を南北につなぐ幹線道路の必要性や位置を検討することを文章で記述しており、現状では、不必要と結論付けはしていないため、その旨、市の考え方に記載しています。

続いて資料は、案の36ページをお開きください。インフラの老朽化といった長期的な観点からの記述は、(3)市街地環境整備に関する方針として、公園・緑地、公共施設に関する記述をまとめました。

こちらでもパブコメで、公園整備について力を抜かないでほしいというご意見をいただきました。公園につきましては、案の36ページで、社会情勢や利用者ニーズに対応しながら、適切な公園整備を行っていくことを記載しています。また、今後の、

個々の公園整備等については、都市マスの関連計画である「緑の基本計画」が、来年度見直しを予定していますので、そちらへ連携していきます。

次に44ページをご覧ください。公園坂通りの将来ビジョンです。こちらは、前回審議会でのご意見を反映して、まず掲載位置を地域別構想から全体構想に移動し、内容も「交流拠点」との関連や「にぎわい」の創出、沿道周辺のまちづくりの考え方を盛り込む形で、大幅に修正しました。

44ページ下の2行は、地区計画について、前回審議会の後に追記した部分です。こちらは、にぎわいにつながる建物用途の規制誘導などについて、地区計画を活用した検討を考えています。

45ページは、前回審議会では作成中でしたが、コンセプトを共有するための将来イメージ図です。自動車の通過交通は、この4月に開通予定の東側の都市計画道路の方に移し、その状況を確認しながら、公園坂通りは、車から人にシフトしたシンボルロードにしていきたいと考えています。

右上の図は、ボンエルフという、車の退避スペースを設けながら車がすれ違えるようにし、交通規制によらずに車のスピード対策につなげた事例を参考にしています。左と下の図は、今後、沿道周辺のまちづくりの議論のきっかけとしていただけるように、単なる通り道ではなく、歩行者が滞在でき、にぎわいのある沿道のイメージを表現したいと考えました。

次に、50ページをお開きください。地域別構想については、前回審議会でのいただいたご意見、市民意識や地域の成り立ちの類似性を踏まえて説明を補足しました。方針図の方は、地域資源を活用した都市の魅力向上の観点から、歴史・文化スポットや景観散策コースを追記しています。

最後に、68ページからの「計画の実現に向けて」は、具体的な対策などは関連計画での内容となりますが、前回審議会の後に、SDGs達成に向けたパートナーシップの形成や、持続的に連携の取り組みを進める観点から、人材育成などの要素を取り入れて記述を補足しました。

案の説明は以上です。よろしくおねがいいたします。

#### ○藤井会長

ありがとうございます。前回からの変更点とパブリックコメント等のご意見を踏まえた上で一通りの全体説明をしていただきました。質疑応答に入りたいと思いますが、事前に成田委員より意見・質問がありましたので、事務局よりご説明ください。

#### ○林都市計画課長

事前に成田委員からいただいたご意見・ご質問について、1点目都市の活力維持再生に向けてという事で産業再生という観点を今回、都市マスに盛り込んでいますが、一般的な話として、工場等が業務の高度化という意向をもっている、新規の産業が立地をしようとしても、その基盤対策を十分に講じることができない事が言われています。そういったことから、望ましい都市像が現実できないという事が懸念されるという貴重なご意見をいただきました。

今回、都市マスを策定する前に商工業政策があり、これに基づいて我々都市計画分野で実現できるものを支援していくということが、我々の責務だと考えています。ご指摘いただいた懸念についても、我孫子市も例外ではありません。都市マスの前

に商工業政策の我孫子市企業立地方針がすでに定められており、我孫子市産業拠点の利用についても企業立地推進課で定めています。この政策の実現のために都市マスにおいても定めています。したがって、都市マスに拠点や方針を直接定めたというのではなく、所管の個別の事業に基づいて都市マスに位置付けて、それを具現化するべく都市計画の決定手続きに移るといふ事を考えています。

例えば 26 ページに将来都市構造の図を掲載していますが、先ほど事務局からも説明いたしましたように、産業拠点は青い丸で示しており、左側の柴崎地区では調整区域での地区計画という事業手法を用いて来年度より事業を進めていく予定です。

右側については、下ヶ戸地区です。下ヶ戸地区については現在千葉県と協議を進めていますが、できれば市街化区域への編入という手法を用いて、実現性も踏まえて都市計画の変更等をしていきたいと考えています。

また、意見事項として回答不要といただいておりますが、1 番目公園坂のシンボル化について、地区計画による規制誘導は如何かというご意見については、その通りであると考えています。都市マスの 44 ページの下段にも記載しましたように、にぎわいにつながる建築用途などの誘導を地区計画制度の活用という事を書いています。これについては、来月から地元に入りまして皆さんと意見交換をしながら地区計画を見据えたまちづくりを検討していきます。

2 点目の都市計画道路の完成できないものは、制限を見直すべきではないかという意見については、本市においても財源が無限にあるわけではないのでメリハリを付けた整備が必要であると認識しています。これについては、都市マスに位置付けるのは難しいですが、大きな課題で今後消化していきたいと考えています。

3 点目の市の東部地区の活性化の拠点として、湖北、新木駅などを位置付けたらどうかという事について、様々なまちづくりの考え方があると思いますが、都市マスで西と東に分けた理由は、それぞれ成り立ちが違うという事もあります。常磐線沿線と成田線沿線とそれぞれの歴史的背景、まちづくりの違いがあります。したがって、それぞれの地区に大きな中心拠点を置くという考え方ではなく、それぞれの地区の特性に応じたまちづくりを進めていくことを定めています。東側地区については、豊かな自然やゆとりが備わっていますので、人口の流出を減らし、人口流入が増えるよう、多様な暮らし方ができるまちというものをアピールしてまちを作りたいと考えています。

○藤井会長

ありがとうございました。成田委員いかがでしょうか。

○成田委員

ありがとうございました。都市マスが性格上、個別具体的な事は書けないので、こういった表現になったのだと思いますが、抽象的でなく具体的なバックボーンがなければ都市マスの実行性というのは担保できないので、国で開いている社会資本整備審議会でもこういったことが指摘されていますので、ただいまの都市計画課長からの回答で具体的な内容については理解しました。また、回答不要とした部分についてもご説明いただきありがとうございました。

意見については、実際に事業を体現化する時に参考にさせていただければと思います。

○藤井会長

ありがとうございます。どうしても都市計画の制度上の動きだと、民間とスピード感が違うという事があり、絵にかいた餅のような事になってしまう事が心配であり、それを履行していくには、そういった所を調整していく必要であると。そういった所で今のご説明の中で着実に動いていると読み解けたかなと思います。事業の推進にはこれから地区にも入っていただけるという事で、ぜひ丁寧な対応をお願いします。他にご質問等ございますでしょうか。

○三牧委員

以前申上げた意見、特に公園坂通りの件については反映していただいて、全体として大変見やすくなったと感じています。

一部、修正可能なところとできないところあるかとは思いますが、感想めいた所2点ほど申上げたいと思います。

全体の考え方として住宅都市としてのアイデンティティの確立という考え方を持ちながら構成していただいているという中で、コロナの暮らし方の変化という部分を全く触れなくて良いのか、一言二言でも触れて、郊外の価値、暮らし方というのがプラスの方向で見直されているという部分があると思いますので、そのあたり人口に関する動向の部分か人口まで反映されていないようであれば、背景の部分で触れていただければと思います。

そのプラス要因がある一方で、人口の見通しが減っていくという事が明確に予測されている中で、空き地空き家は有効な活用を図ると記載されているわけですが、間違いなく密から疎になっていくという状況の中でどのようにアプローチを取っていくのか、これは答えがなく非常に書くのが難しいと思いますが、少し気になったところです。

続いて2点目も、少し冗長的な部分ですがSDGsについて、SDGsのゴール側から都市マスはこのように対応しているというような、そのような観点からの整理というのを持っておいた方が良くと思います。

細かい所の表現で、いくつか図や情報が載っている所がありますが、年次が載っていない部分があるので追記していただきたいと思いました。

○藤井会長

はい、ただいまの質問について事務局いかがでしょうか。

○原田主査長

ありがとうございます。1つ目の住宅都市としてという部分について、感染症対策という表現は使っていませんが、意図としては、コロナ禍で働き方の変化もあり、地元で過ごす時間が増えていると考えています。住宅統計などでも広さやゆとりのある住宅を求める傾向があります。その関係で、東側地区に記載したように敷地面積等にゆとりある住環境というところで、働き方や住まい方という部分に対応していけると考えています。また公共空間の利活用が進んでいくと、地元で過ごす時間が質の高いものにつながる部分があると思うので、関連計画との住み分けがありますが連携していきたいと考えています。

データの年次については、基礎調査は全て平成28年です。追記します。

SDGsについては、ご指摘の通りだと考えます。基本計画の方で細かく定めています。



すので、都市マスではそうした表記はしていない状況です。

#### ○三牧委員

基本的な考え方という部分については、今おっしゃられた通りだと思います。コロナの内容としては含まれているという事だと思いますが、なぜそうなのかという事を補強する意味でもどこかに記載してあると良いかなと感じました。そこは可能であれば検討いただければと思います。

SDG sについては総合計画の中で記載されており、セットで見れば問題ないという事であれば、それで良いと思います。

#### ○藤井会長

ありがとうございます。自治体によって取り組みが違います。私が関わっているところでも、総合計画の中で具体的にコロナだけでなく全体的な感染症対策としての市の方向性を謳っているところがあります。都市計画マスタープランとしては、都市的配置の活用という所に原点を置いて、感染症対策という所は書かないと。逆にワーケーションであるとか、場所の活用を具体的にテーマとして組み込む自治体は都市計画マスタープランに明記する事もあります。我孫子市では全体計画として総合計画を組んだ中でマスタープランを現在の位置付けにしたというところで、それを基本的な軸として皆さんご了承いただければというところだと思います。

それでは、追記事項についてはご確認いただくとして、他にございますでしょうか。

#### ○塩澤委員

前回、ご指摘させていただいた所については、修正していただき、良かったと思っておりますが、公共空間の有効活用について43ページに書かれていて、説明にもありました。これについては、今後事例を参考に研究していくとの事ですが、この事例というの全国にありまして、もし実験的に取り組むのであれば公園坂通りの中で試していくというのが重要ではないかと思えます。ここで1点質問ですが、公園坂通りのハード面の整備はここでよく分かりますが、ソフト面の賑わいというものをごどのようにして作っていくのかという検討がされているのか、検討されているのであれば、そこと連携して賑わいづくりですとか、ウォーカブルなまちづくりですとか公共空間の利活用を検討するといった内容を追加してもいいのではないかと思います。

#### ○藤井会長

はい、事務局いかがでしょうか。

#### ○林都市計画課長

公園坂通りのソフト展開という点については、商業政策の方でもこれから様々な個別計画を策定すると言うことで、総合計画も新しくこの4月からスタートしますので、公園坂通りについてもハードのみならずソフトについても位置づけされたところです。今後、ソフト面についても議論されていくと考えています。

現在、都市マスに記載できるようなソフト展開があるかと言われると、ございません。これはハード面かもしれませんが、公園坂通りに面する敷地と建物を借り

まして市の商業政策に合致し、公園坂通りの賑わいに資するような利用ができないか検討を進めているところです。

○塩澤委員

状況は分かりました。そういった状況が伝わるようにした方が良いかなとは思いました。

○藤井会長

ありがとうございました。他はいかがでしょうか。成田委員どうぞ。

○成田委員

ここに地区計画を策定する場合には、規制と誘導どちらをメインにするのか。と言いますのもお住いの方の色々な意見があると思いますので、合意形成が取れるのであれば誘導型でもいいと思います。利害が絡んで合意ができないようであれば規制型にするしかないと思います。地元の合意形成を早く進めていただいて、規制型で行くのか誘導型で行くのか、整理できればよいのではないかなと思います。

○林都市計画課長

貴重なご意見ありがとうございます。こちらについては、地区計画や建築協定など様々な手法があると思いますが、ニュートラルに考えて来年度月1回の意見交換を行いながら、地権者には制限もかかることですので、十分に納得していただけるように進めていきます。

○藤井課長

ありがとうございます、他にいかがでしょうか。

○江川委員

20 ページについてですが、市民意識のところでも令和元年に市民アンケートを取られていて、①番の災害や犯罪の少ない安全なまちというのが1番になっていますから、市民が特に我孫子がこうあって欲しいというイメージだと思います。ご存じのように我孫子市も東日本大震災や台風19号の被害を受け災害に対する意識は非常に高く、実際、市もかなりの予算を使って災害対策をやっていただいて、都市マスにもかなり記述されていますが、この犯罪の少ないまちに対しては、都市マスとしてどのようにお考えかお示してください。

○林都市計画課長

このアンケートについては、総合計画で行ったアンケートでそれを流用したものになります。災害と犯罪の2つのキーワードになっていまして、災害面については都市マスで手法も含めて対応可能かと思いますが、犯罪については都市計画手法の決定で対策が直接には取れないと考えます。しかし、選択肢の中から災害だけ都合よく取り出すということではできませんので、既存のデータを使わせていただいたというものになります。

○江川委員

分かりました。総合計画に対してのアンケートで都市マスには少しずれているということですね。都市マスと犯罪というものを結び付けられるか考えてみましたが、例えばまちが汚れていれば犯罪が増えるという傾向があるようです。景観がきれいで整ったまちだと犯罪が少ないという話も聞いておりますので、そういったことを加味していただければと思いますがいかがでしょうか。

○林都市計画課長

都市計画の手法で直接的にというのは難しいなと思っていますが、委員がおっしゃられたように、ごみを減らす、景観をよくすることで間接的に犯罪を減らすことはできるのかなと思っています。しかし、他の市の都市計画マスタープランも勉強させてもらっている中で、そのような表記がされているものは記憶にないです。今回の都市マスに記載は難しいですが、今後の課題として研究したいと思います。

○江川委員

分かりました、ありがとうございます。重箱の隅を突くようですが、40ページの下の段の文字とグラフが重なってしまっているの、修正をお願いします。

○藤井会長

これは、直しましょう。今あった都市計画マスタープランの中でできるかということについては、他市においては地区計画の中で安全安心というものを守るということで、例えば道路上の照明で明るい街にしようという記載や、集合住宅のところで、動線を確保するような配置にするような所もあります。

都市マスの大きなところに記載というのは私も例を見たことがないです。個別計画の中で安全安心を担保するという事で良いかなと思います。

その他いかがでしょうか。

○松延委員

私がマスタープランで1つの方針として、入れていただきたいと思ったのが、我孫子市のブランディングという点です。市民としては、住環境は自然に恵まれていて、公園もそこそこ綺麗で良いということがあります。柏や松戸は、コロナで人口の流入が増えた地区の上位になっていて、我孫子市も惜しい所まで来ていてチャンスでないかと思っています。人を呼ぶという事でも我孫子市のブランディングというものがあってもいいかと思いました。

○藤井会長

私は総合計画審議会にも関わっていますので、私からお答えいたします。ブランディングといったところは、我孫子市の魅力をどのように発信していくかという事と、都市マスでは人口変動を記載していますが、人口に関しては定住人口や移住人口、関係人口や交流人口など様々な種類があります。どういった人たちにこの我孫子市に関わっていただくかという事については、我孫子市の最上位計画である総合計画の中でブランディングを位置付けてそれを発信するというのが大事になります。

都市計画マスタープランというのは、都市の将来的な都市的配置としてどこの用地をどのように活用するかという点ですので、具体的に産業用地として使えるよう

になり、その産業の中身が具体的に発信できるようになり、それを売りにしていこうとなれば、それは別の所での話になります。

今ご指摘の所については、我孫子市にとって絶対必要な事項で、新しい総合計画に組み込まれていますので、併せて見ていただければと思います。

ここで、先ほど事務局の用語について、公園坂のところの説明でボンエルフ、そういった言葉が使われたのですが、これはオランダで使われた言葉で、生活の庭という住宅地の中の子供たちが遊べるように、安心して歩けるように車のスピードを抑えましょうという考え方です。クランクを作り、車のスピードを抑えるというようにやっていることは同じですが、正確に言うとトラフィックカーミングという交通を和らげるという一つの仕組みとして見ていただいた方が良いかと思います。

その他よろしいでしょうか。それでは、いくつかご指摘いただいた所、追加する文言はありますが、全体の方向性として都市計画マスタープランについて問題ありというご発言はありませんでしたので、採決に入りましてこの方向性を進めさせていただきます。

我孫子市では、挙手をしていただくという事になっておりますので、お諮りします。都市計画マスタープラン、少し修正はありますが、お認めいただける方については挙手をお願いいたします。

#### 《全員挙手》

#### ○藤井会長

はい、ありがとうございます。出席委員全員の賛成ということですので、1号議案については異議なしと答申させていただきます。

次は報告事項が2点あります。まず1点目、市街化調整区域の地区計画について事務局より説明をお願いします。

#### ○山高主任

それでは、報告事項1市街化調整区域における地区計画運用基準の改定についてご説明いたします。今回、委員改選後の初回ということもありますので、まずは地区計画について簡単にご説明いたします。

資料1ページをご覧ください。地区計画の歴史は古く、昭和55年に制度が創設されました。地区計画は地区という身近な単位で考えるまちづくりであり、地区住民の意向を反映しながら地区の特性に応じたきめ細やかな計画を定め、地区独自のルールを決定します。我孫子市では下の表のとおり、現在、市街化区域で8地区、市街化調整区域で1地区の合計9地区の地区計画を決定しています。

次に2ページをご覧ください。市街化調整区域における地区計画運用基準の改定の内容についてご説明いたします。これまでは、市の観光振興計画である「手賀沼観光施設誘導方針」により、手賀沼を有効利用するために、我孫子新田地区に必要な観光施設の集積を行うことを目的として、「観光まちなみ誘導型」という類型を定めていました。

一方、今回の都市計画マスタープラン見直しにおいて、我孫子新田、高野山新田を交流拠点として、柴崎、下ヶ戸を産業拠点として位置づけ、それぞれ交流人口の拡大や雇用の場の創出といった土地利用の誘導を目指すこととしています。

このため、都市計画マスタープランの土地利用方針と整合を図るため、地区計画

運用基準の類型を、これまでの観光まちなみ誘導型を交流拠点施設誘導型に変更し、新たに産業拠点施設誘導型を加え、2つの類型として整理し、本運用基準を改定するものです。

この運用基準の策定は都市計画決定を要するものではないため、都市計画審議会に諮問ではなく報告とさせていただき、今回の報告をもって改定を行います。

3ページ以降は運用基準の案となりますが、本日、説明は割愛させていただきます。参考としてご覧ください。以上で説明を終わります。

○藤井会長

ありがとうございます。質疑等ありましたらお願いします。

○成田委員

我孫子市は白地はありますか。市街化調整区域に地区計画を策定するということが我孫子市としてどのような方向性を持つのかという考え方を整理しておく必要があると思います。農業等を保全していくという考え方と、市街化していくという考え方がぶつかりあう所ですので。意見です。

○林都市計画課長

貴重なご意見ありがとうございます。市街化調整区域の方針については、都市マスの30ページにも記載していますが、水・緑・農共生ゾーンとしておりまして、市街化調整区域の土地利用方針を定めています。基本的には市街化を抑制すべき区域であるとしております。その上で無秩序に土地利用を図るという事ではなく限定的に産業拠点と交流拠点だけ特例的に土地利用を図る事としています。農林サイドとも調整し整合を図ったうえで進めていくこととしています。

○成田委員

都市計画の考え方が昔から大分変わってきていて、自治体が都市計画の主体者ですというものになっています。商業地というものは本来市街化区域に誘導していくことではと思いますが、新しい都市計画での方向性というのは自治体が方向性を修正してやる事となっていますので、我孫子市独自の考え方で修正して構わないことになっています。

○藤井会長

私からも1点、他市の都市計画審議会でもこの市街化調整区域の活用が盛んに出てきています。市街化区域の縁辺部での計画ということで飛び地でやることは基本的に認められないです。産業というものを人口減少という事に対して維持していくという事を自治体が主体者となって展開するという事が認められています。

その上位計画として、千葉県全体の都市計画マスタープラン、通称、区域マスですが、そこで全体像としての活用を県としてバランスを取るという計画もありますので、それとも紐づけして検討することが大事になります。さらに千葉北西連絡道路が出来てきた時に我孫子市として産業基盤としての活用の下地を展開するという事を含めて産業エリアとして市街化調整区域に位置付けを図るということはこの都市マスに明確に組み込まれているので、恐らくそのあたりの明確化という事だと思いますので、勝手に市街化調整区域を組み込んで使っているという概念ではない事

は今のご指摘のとおりですので、事務局で考えていただければと思います。

○塩澤委員

交流拠点に位置付けている2地区については、本来であれば市街化区域に組み込む必要があるのではないかと思います。しかし、過去の経緯があつて地区計画になったのだと思うので、経緯がわかるとより理解できるので教えていただければと思います。

○森都市部長

我孫子新田地区については、委員ご指摘の通り市街化区域に編入することは可能だったと思います。しかし、将来の都市像を検討したときに手賀沼を生かした土地利用をしたいとなった時に、線引きをして都市計画税が発生するのに住宅は建てられないという地区計画を作るのはおかしいと思ひまして、市街化調整区域で観光誘導型の地区計画がベストではないかという結論に至りました。

右側の水の館の周辺のゾーンについては、都市計画サイドであまり議論はされていなかったのですが、公共施設が集約している事ですか、色々なイベントが開催され活用がされてきて、将来的にも自然を生かして観光的な土地利用をしていきたいエリアです。

今のところ、農振農用地が殆どですので、法律上、地区計画を作つて観光誘導型でできるかと言いますとできません。具体的な土地利用が明らかにならないと利用は実際難しいと考えています。

○塩澤委員

この4つの地区の地区計画策定スケジュールを教えてください。

○林都市計画課長

4つの地区すべて地区計画を策定するというものではありません。今のところ市街化調整区域の地区計画を予定しているのは、産業拠点の柴崎地区です。下ヶ戸地区については商業系の活用を検討していますので、成田委員がおっしゃられたように、線引きになるかなと我々も思っています。千葉県区域マス改定も控えていますので、定期線引きの手法にすることを第一に考えています。

交流拠点の我孫子新田地区については部長の説明通りです。水の館地区についても今後、具体的に決まってきましたら手法等についても関係機関と協議しながら進めることとなります。

○藤井会長

そのほかいかがでしょうか。どうぞ。

○三牧委員

新しい運用基準の中で、それぞれの地区ごとで用途の制限のイメージが書かれています、基本的には住宅は建てないという考え方がベースにはあるということですよ。

産業の所は今のお話ですと商業もありうると。その場合は市街化区域にするという形ですね。用途の制限をどこまで書けるかという事がポイントとなってきますの

で、今現在書けるのはここまでという事で理解しました。コメントだけです。

○藤井会長

ほかよろしいでしょうか、それでは報告事項ですので以上で終了とさせていただきます。続いて報告事項2点目、特定生産緑地の指定について事務局よりご説明をお願いいたします。

○貝沼主任

それでは現在進めております、特定生産緑地の指定手続きの状況について説明いたします。着座にて失礼いたします。

はじめに、生産緑地制度及び特定生産緑地制度の概要について簡単に説明いたします。

生産緑地制度については資料の1ページをご覧ください。生産緑地は、市街化区域内にある一定規模以上の農地が持つ、身近な緑地としての機能やオープンスペースとしての防災機能、将来の公共施設用地としての可能性などに着目し、一定規模以上の一団の農地を生産緑地地区として保全し、良好な都市環境の形成を図る制度です。生産緑地地区では、生産緑地法に基づき、指定から30年経過するまで、農地として適正に管理をすることが義務付けられており、原則として、建築、開発行為等が制限されています。一方で、営農継続の支援策として、固定資産税の軽減や、終身営農を前提とした相続税の納税猶予などの優遇措置が設けられています。

続いて特定生産緑地制度について、資料の2ページをご覧ください。生産緑地の指定から30年を経過した生産緑地については、最終的には宅地並み課税となり税の優遇が受けられなくなります。特定生産緑地制度とは、今後も生産緑地として継続的に営農される方について、所有者等の意向を基に特定生産緑地に指定することで、税制面での優遇措置が継続する制度です。

特定生産緑地に指定しない場合は30年経過以降いつでも、行為制限解除の手続き、資料上では買取申し出と記載されておりますが、その手続きに移ることができますが、税の優遇を受けることができません。

特定生産緑地に指定した場合は、行為制限が継続されますが、税の優遇も継続されることになり、今後10年ごとに更新の手続きを行うこととなります。

我孫子市の場合、平成4年11月に当初指定をしており、30年経過する本年の11月までに市が告示をすることにより特定生産緑地として指定されます。

現在、所有者の意向確認についてはほぼ終了しており、今後現地確認や、資料作成をしていきます。本日は特定生産緑地の同意率や地域ごとの状況についてご報告いたします。

それでは資料3ページをご覧ください。こちらは令和2年2月末時点での特定生産緑地の指定同意書の提出状況となります。昨年の11月末を提出期限とし、その後未提出者の訪問等を通じ、ほぼすべての地権者から回答をいただいています。

対象となる平成4年指定の生産緑地は121地区、地権者数は139名、面積は256,412㎡となります。

2月末時点の提出状況は、全て指定希望の方が113名、面積では一部指定希望の方が7名、指定希望無しの方が16名、未提出者が3名となっており、指定を希望する地権者は8割を超えています。

面積としては、指定希望の面積の合計が225,719㎡、指定希望無しの面積の合計

が 28,037 m<sup>2</sup>となっており、面積ベースでの指定希望は約 9 割です。

続きまして、市内を 5 地区に分けまして、その各地区の状況です。資料は 4 ページをご覧ください。

我孫子地区については、85%が指定希望となっています。未提出者の 1 件については、当初指定希望ありとの回答がありましたが、昨年末に相続が発生したため、現在保留となっています。

天王台地区については、88%が指定希望となっています。未提出者の 1 件については、地権者はすでに亡くなっており、相続人も不在であるため相続財産管理人が指定されている状況です。相続財産管理人にコンタクトを取っておりますが、現在まで意向が示されておられません。

続いて、5 ページをご覧ください。湖北地区については、86%の方が指定を希望しています。

新木地区については、75%の方が指定を希望しています。未提出の 1 件については、地権者がすでに亡くなっており、相続登記もされていない状況です。法定相続人にコンタクトを取っておりますが、現在まで意向が示されておられません。

続いて、6 ページをご覧ください。布佐地区については、すべての地権者が指定を希望しております。

布佐地区の下段に、それぞれの地区の希望状況をまとめております。一部指定のものについても、希望する、希望しないで振り分けております。どの地区においても、おおむね 8 割以上の指定希望となっております。新木地区のみ 8 割を下回っておりますが、他地区と比べ、広い土地をお持ちの方が希望しないという傾向があり、このような結果となっております。

最後に今後のスケジュールについて、資料の 7 ページをご覧ください。新年度に入りましたら、指定に必要な図面等の作成や、指定希望されている畑が実際に耕作等されているのか現地調査に入ります。その後、農地の中には相続税の支払いが猶予される納税猶予を受けているものがあり、納税猶予が設定されている土地については、税務署の抵当権が設定されていますので、抵当権者からも同意を取得するための税務署協議を行います。その後、次回都市計画審議会を 10 月ごろに開催し、ご意見を頂戴したのち、指定の公示を 11 月中旬ごろに行う予定です。

特定生産緑地の指定についての報告は以上です。ありがとうございました。

○藤井会長

ありがとうございました。報告事項ですが、ご質問等ございますでしょうか。

○塩澤委員

指定希望が 88%という事で、12 月末時点で国土交通省が出した三大都市圏の指定希望が 86%、千葉県全体で 87%という事でしたので、我孫子市はそれを上回っているということで、保全派の私としては事務局の皆さんによく頑張っていたなと思うところです。

ただ、その中で未提出の方 3 名は意向確認中との事ですが、最終的に意向を提出しないと事務的にどうなるのか、私も事務的な事は分かりませんが、結果同意を得られなければ特定生産緑地には指定しないという事なので、期日を過ぎればいつでも買取申出ができる状態になってしまいますので、何とか頑張っていたきたいと思えます。



指定希望なしというのが28,000㎡ありまして、三大都市圏と比べて大きくない面積ではありますが、具体的に言うと28,000㎡は1宅地あたりの面積が100㎡とすると280戸建てられると類推できます。最近の我孫子市の着工件数は調べましたら令和3年度で約800戸、令和2年度で527戸なので、半分くらいになるということですので、当初2022年度問題と心配された時には一気に解除されて地価が暴落するのではないと言われておりましたが、まったくそういったことはなく影響は少ないと私が当初想定した通りになったかなと思いました。

むしろ、今回特定を希望しなかった生産緑地が宅地化した時に宅地需要が低い所で無理に宅地化してうまく利用されないといった状況の方が心配です。実際そういった所がありそうなのかという事を感覚的にお持ちでしたら教えていただきたいのと、加えてどのように土地利用されていくのか注視していただきたいと思います。同時に上手く土地活用ができない土地については、例えば宅地化したけど買手が付かず平場駐車場化してしまうといったような事になってしまえば、その地域の魅力を落とすことにも繋がるので、それであれば農地のままの方が魅力は高まると思うので、そのような件の受け皿になるようなところを作っていく事が三大都市圏に置かれている課題だと思っています。

具体的にどう取組むかというのは、都市計画課だけでは難しいと思うので、そのような流れが我孫子市の中で生まれていくと良いと思います。今回特定にした所についても今後10年で営農ができなくなった時に貸借を使ってなんとか農地を残していくのに、借り手がいるのかということも農政部局や地域の農家さんと何らかのアクションをしていただければと思います。

#### ○藤井会長

私からも少し、この生産緑地制度というのは空しい事を都市計画で議論することが多いです。どうしても死亡や故障して営農ができないといった状況になって、それが年1回の審議会ですので宅地化された後に追認しなければならないと。

しかし、今回は違って11月に生産緑地として営農しないというのが総ざらいで出てきます。するとこれまで追認型で個別にやっていたものが、種地となって都市の計画づくりに活用できるのかという見直しをできるいい機会ですので、戦略的にこれから緑の基本計画も動き出すと聞いていますので、緑だけの問題ではなく道路用地としてや色々な公共用地の種地になるかどうか、全体計画として見ていただく事を重ねた上で次の10年という形を継続的に検討していただけるようなプログラムを組んでいただければと思います。

その他いかがでしょうか、時間も超過してきていますので、報告事項ということでまたご報告いただければと思います。

それでは、諮問事項1件報告事項2件ということでしたが、都市計画は法律的な事を単純に決めていけば簡単に終わるのですが、やはりそれぞれの事情というものや色々な思いがあって、また委員が変わる事によって都市計画マスタープランの議論の内容に厳格には少し違う内容の意見も出て来ることもあるのですが、全部出していただいた上で意見が出しやすいようにしていただいて、その中で都市計画法に乗っ取って都市計画審議会で決定することは、皆さんの意見をいただきながら取りまとめていきたいと思っていますので今後ともよろしくお願いします。

それでは、これで会議を終了とさせていただきます。