

第 9 6 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96回我孫子市都市計画審議会							
(2)開催日時	令和6年10月8日 午後2時00分～午後4時45分							
(3)開催場所	我孫子市役所 分館大会議室							
(4)出席又は欠席した委員 その他会議 に出席した者の氏名 (傍聴人を除く) 出：出席 欠：欠席	委員							
	出	藤井敬宏	出	塩澤誠一郎	欠	三牧浩也	出	丸橋 稔
	出	甲斐俊光	出	山下佳代	出	芝田真代	出	岩井 康
	欠	大出正弘	出	根本 博	出	平野晴茂	出	露崎直美
	事務局（都市部都市計画課） 中場部長、林課長、鈴木課長補佐、沼崎課長補佐、貝沼主任、 渡辺主任 説明員 環境経済部：山本部長 商業観光課：秋田課長、迫田課長補佐 企業立地推進課：吉岡課長補佐、宮澤主任							
(5)議題	<p>諮問事項</p> <p>1号議案 我孫子都市計画地区計画（我孫子新田地区）の変更 について（我孫子市決定）</p> <p>協議事項</p> <p>我孫子市景観形成基本計画の見直しについて（意見聴取）</p> <p>報告事項</p> <p>(1) 柴崎地区地区計画について</p> <p>(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について</p>							
(6)公開・非公開の別	公開							
(7)傍聴人の数	4名							
(8)会議の内容	次のとおり							

○林課長

会議に入る前に、審議会の成立要件について確認します。

当審議会の条例第 5 条第 2 項により、委員の 2 分の 1 以上の出席をもって成立することとなり、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というを確認させていただきます。

○藤井会長

それでは、第 96 回我孫子市都市計画審議会を開会いたします。

先ほど説明があったとおり、我孫子市都市計画審議会条例第 5 条第 2 項により、当審議会は成立ということになります。

まず初めに本日の傍聴の状況を事務局よりご説明をお願いします。

○鈴木課長補佐

傍聴者につきましては、午後 1 時 55 分まで受付を行い、本日の傍聴人は 4 名であることをご報告いたします。

○藤井会長

それでは傍聴人の方は公開ということですので、入場いただければと思います。

【傍聴人入場】

この審議会では傍聴要領にもありますように、傍聴者の発言機会はありません。あらかじめご了承ください。

配布資料につきまして、事務局よりご説明をお願いします。

○鈴木課長補佐

本日の資料の確認をさせていただきます。本日配布した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、まず「我孫子市都市計画審議会委員名簿」、それから「我孫子市都市計画審議会傍聴要領」です。

続いて、塩澤委員と平野委員より事前に意見の提出がありましたので、印刷したものをお配りしています。こちらにつきましては、該当する議題の方で回答いたします。

次に、事前にお配りした資料があります。まず「第 96 回都市計画審議会次第」、それから「第 1 号議案我孫子市都市計画地区計画(我孫子新田地区)の変更について」、

本議案の資料としての別添 1 から別添 3 まで、協議事項の資料としまして「我孫子市景観形成基本計画の変更について」と「我孫子市景観計画素案」です。

それから「報告事項（1）柴崎地区地区計画について」、「報告事項（2）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について」、本件の資料が資料 2 と資料 3 となります。

以上が本日の資料です。お手元がない方がいましたら、事務局で用意しておりますので、お声掛けください。

○藤井会長

それでは、これから議事に入ります。市長からの諮問事項が 1 点、協議事項が 1 点、報告事項が 2 点です。順次進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

まず初めに諮問事項です。「我孫子都市計画地区計画（我孫子新田地区）の変更について」事務局よりご説明をお願いします。

○渡辺主任

第 1 号議案、我孫子新田地区地区計画の変更について、別添 1 から別添 3 の資料をもとに説明させていただきます。議案資料の 1 ページをご覧ください。

初めに簡単ではありますが、地区計画の制度概要についてご説明いたします。地区計画とは市全体で定められている用途地域などの都市計画に加えて、地区独自の方針や公共施設、建築物に関する制限を定めることで、地区の特徴や目的に合ったまちづくりを行うものです。このため、地区の地権者等により地区計画の案を市に対して申し出をすることができる制度でもあり、地区計画の原案を作成するに当たっては、地権者等との合意形成を行いながら手続きをすることが法や条例で定められています。

地区計画では、その地区の目標や方針、建築物等のルールを定めます。

例えば、工場の建築を制限するような立地する建物用途を制限する基準を定めたり、高い建物の立地を制限するため、建物の高さの最高限度の基準を定めることもできます。

現在、我孫子市では 10 地区において地区計画を定めており、今回は既に策定された地区計画の内容を変更するものとなります。

次のページをご覧ください。

こちらの計画書、次のページ以降にある A3 で印刷した総括図、および計画図は今回諮問させていただいております、都市計画変更に関する図書になります。

4 ページの総括図をご覧ください。

地図の左下、赤で囲ってある場所が、我孫子新田地区地区計画の区域となります。次のページの計画図をご覧ください。

こちらと同じく赤で囲ってある範囲が地区計画の区域となります。

土砂災害特別警戒区域などを地区計画の区域に含めることができないことから、地番を境界とした不整形な形をしております。

次のページをご覧ください。

こちらは地区計画の変更理由を示したものです。今回変更に至った経緯についてご説明いたします。

我孫子新田地区は本市における観光の振興と交流人口の拡大を図るため、平成 28 年 12 月に定めた手賀沼観光施設誘導方針の中で、手賀沼を有効利用するために必要な観光施設を誘導していく地区に位置づけられました。

この方針を受けた本地区計画は平成 29 年 6 月に策定し、観光施設の立地を誘導するとともに市街化調整区域に許容されている建築物用途の混在による不良な街区の形成を未然に防止してきたところです。

しかしながら社会情勢の変化等もあり、事業者等からの立地相談やヒアリングの結果、手賀沼の観光へ寄与する新たな観光施設の必要性が確認されました。

これを受け、手賀沼観光施設誘導方針が令和 6 年 2 月に改定され、「観光客をもてなすための施設」として宿泊施設や、「観光の核となる複合施設」として温浴施設などの休憩等ができる機能を備えた複合施設などが新たに誘導する施設に追加されました。

このため、本地区計画はこの方針の改定に基づく建築物用途への整合とともに、交流の拠点として魅力のあるまちなみの創出を図るため変更するものです。

次のページをご覧ください。

こちらは今回の変更について、計画書を新旧対照表としてまとめたものとなります。

左のページが現行の計画書、右のページが変更後の計画書となっています。主な変更点は、網掛けをしている部分となります。それぞれの変更内容についてご説明いたします。

地区計画の目標について、令和 4 年に我孫子市都市計画マスタープランが変更されたことに伴い、一部の文言を修正しています。区域の整備、開発及び保全の方針について、屋外広告物に関する制限の追加に伴い一部文言を追加しています。

9、10 ページをご覧ください。

こちらと同じく左のページが現行で右のページが変更後となります。

建築物等の用途の制限について、新たに拡充した用途を追加しています。1 項のロは、方針で一部の店舗を拡充したことに伴うものです。ホの「公衆浴場」は、温浴複合施設の追加に伴うものです。ヘの「ホテル又は旅館」は、観光客の宿泊施設の追加に伴うものです。地区計画上は建築基準法の表現に合わせることを基本としているため、方針の表現とは異なっていますが内容は同じものとなっています。

また、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限として、屋外広告物に関する制限を新規で追加しています。「自己の用に供するもの以外の広告物」、「屋上広告物」、「電飾により点滅する広告物、可変表示式広告物、LED 電光掲示板等」の屋外広告物の設置を制限します。

なお、建築物等の高さの最高限度については、手賀沼側からの斜面林への眺望等に配慮するため、建築物の高さを 10m、一部の区域の観光施設については 12m までとする制限を定めていますが、こちらの制限については北側の住宅地に配慮しながら良好なまちなみの形成をするために必要なものとなりますので、現行の制限から緩和も強化もせず、今まで通りの制限といたします。

次のページをご覧ください。

今回、都市計画の原案の作成にあたり、素案の作成段階から手賀沼観光施設誘導方針の区域内の土地・建物所有者 45 名を対象に、建築物用途の追加と屋外広告物の制限を追加することへの意見照会を行いました。詳細な説明は割愛させていただきますが、どの項目もおおむね 3 分の 2 以上の賛成をいただいています。

12 ページをご覧ください。

この結果を踏まえ、作成した地区計画の原案について、実際に地区計画による制限を受けることになる地権者を対象に、意向調査いわゆる同意調査を実施しました。

本意向調査は、法令等で明示されているものではありませんが、我孫子市の条例において、住民発意で地区計画の申し出を受け策定する場合、地区内の地権者等の 3 分の 2 以上の同意を得ることを条件としているため、今回の地区計画変更手続きについてもそれに準じて同意状況を確認しながら行ったものです。

同意調査では、地権者のうち何名が同意しているかを示す人数同意と、同意している地権者の所有する面積の割合を示す面積同意の二つを集計しています。

令和 5 年 12 月 15 日から令和 6 年 1 月 12 日までを実施期間として、資料の A で示す地区計画区域内の土地・建物所有者 31 名を対象に調査を行いました。

回答数は C で示す 25 名であり、回答率は概ね 80%となっています。

次のページをご覧ください。

人数同意率では 31 名中、賛成が 24 名、反対が 1 名、未回答が 6 名となっております、

全体人数の3分の2以上にあたる77.4%の地権者から同意を得ることができました。

14ページをご覧ください。

面積同意率では、市の所有地を除く区域面積約27,876平方メートルのうち、賛成が約25,596平方メートル、反対が約379平方メートル、未回答が約1,901平方メートルとなっており、9割を超える地権者の方から同意を得ることができました。

両同意率とも目標としていた3分の2以上となったことから、本案をもって都市計画手続きを進めてきました。

別添資料1「我孫子都市計画地区計画（我孫子新田地区）の変更の案の縦覧結果について」の資料をご覧ください。

こちらの資料は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第2項の規定により、都市計画の案を付議するにあたり都市計画審議会に提出することとされている意見書の要旨になります。同じく準用される第17条第1項の規定により、都市計画を変更するときは、都市計画の案の縦覧を実施する必要があります。

また、第2項の規定により、市町村の住民および利害関係人は、都市計画の案について意見書を提出することができます。

令和6年7月2日から16日までの2週間、縦覧を実施しました。実施場所は市役所都市計画課、縦覧者は4名で、意見書の提出は354名からありました。

提出された意見を要旨化し、同様の意見を集約したところ、意見数は211件となり、下の表の通り、うち地区計画に関する意見が56件、その他の意見が155件でした。

提出された意見は354名からでしたが、参考までに賛成と思われるものは276件、反対と思われるものは78件ありました。

大部分は地区計画を変更することへの賛成意見でした。なお、今回は多くの意見をいただいております、市民にも様々な意見があることから、市の考え方を広く情報提供するため、市のホームページで意見書の要旨および意見に対する市の考え方を公表しています。

地区計画に関する意見を一部抜粋してご説明いたします。

別添資料の3ページをご覧ください。

こちらは、建築物等の用途の制限に関する意見です。

左の列が意見書の要旨であり、右の列が意見に対する市の考え方になります。

No.8からNo.11のように、「公衆浴場、宿泊施設は必要ない」といった意見が複数ありましたが、我孫子新田地区地区計画は手賀沼観光施設誘導方針に基づき立地可能な用途を定めていることから、その改定した方針と整合させる必要があるため、今回の変更手続きを行っています。

なお、手賀沼観光施設誘導方針の改定にあたっては、所管部局でパブリックコメントを実施しています。ご意見を拝見していると、地区計画で建物用途制限を緩和しているように誤解されているように思われましたので、その点をご説明いたします。

資料に戻りまして、議案資料の 15 ページをご覧ください。

こちらは市街化調整区域において、立地が許容されている建築物と、我孫子新田地区地区計画の用途制限との関係イメージを示したものになります。

市街化区域では一般住宅、店舗、工場に加え、市街化調整区域の枠内に掲げられた全てのものについて、用途地域上適合していれば建築することができます。

しかし、市街化調整区域では、市街化を抑制すべき区域として定義されていることから、都市計画法第 29 条の開発行為の許可の適用を受けないものや、第 34 条各項の開発許可基準に該当する場合のみ立地が許容されています。病院、学校、宅急便、老人ホーム、農業倉庫、農家住宅、既存宅地専用住宅や観光資源の有効な利用上必要な建築物などの立地が認められています。

このうち、赤枠で囲っている観光資源の有効な利用上必要な建築物の各用途については、手賀沼観光施設誘導方針に位置付けることで、開発行為が可能となった施設です。

しかし、このままでは観光施設と病院などが混在する地区となります。そこで、平成 28 年の誘導方針策定と同時期に策定した地区計画により、青枠で囲っているもの以外の建物の立地を制限することで、用途の混在化を防ぎ建築可能な施設を限定することで、観光に特化した施設の誘導を行っていきました。

今回は赤字で示す用途を追加していますが、温浴複合施設と宿泊施設についても、もともと国が示す開発許可制度運用指針にある観光のための休憩施設と宿泊施設に準拠する施設として許容されているものとなり、方針に新たに位置づけされたため、地区計画においても整合が必要になります。

このように、地区計画により建築可能な用途を緩和しているわけではありません。今回の変更は、方針の改定により開発行為が可能となった施設に合わせるためのものとなります。

別添資料 1 の 4 ページをご覧ください。

こちらは、建築物等の高さの最高限度に関する意見をまとめたものです。

主な意見として、No.18 から 23 のように「10m 以上の高さの建物は困る」、「高い建物は景観を損ねる」、「日照へ影響が出る」といった意見や、「12m は土地利用するのに厳しすぎる」といった制限を緩和して高くすべきといった意見がありま

した。

意見に対する市の考え方は、当初からの制限の考え方になりますが、区域北側に住宅が隣接し手賀沼を隔てた柏市側から眺望できる位置にあり、背後に斜面林も残っている地域特性を考慮し、近隣の低層住居専用地域と同等の絶対高さ 10m かつ、地区北側境界線には北側斜線と同様な制限を設けることで、戸建住宅地並みの日照への配慮をしています。一方で、観光施設を誘導する広域幹線道路沿いの地区であることを考慮し、ふれあいライン沿道 25m の範囲については高さ 2m 増の 12m までを可能とし、手賀沼への眺望を活用する新たな観光施設の誘導施策とも両立したものとしています。

背後の斜面林のある斜面の高低差が約 15m あり、樹木自体の高さも含めると、手賀沼対岸から視認できる斜面への眺望は建物が立地しても一定の確保ができると考えています。このように、施策上、景観上、周辺都市計画上のバランスを勘案した高さ制限を設けており、今回は変更せずそのままの制限としています。

5 ページをご覧ください。

こちらは新規で追加する屋外広告物に関する意見となります。反対意見は特になく、賛成するといった意見のみとなりました。

6、7 ページをご覧ください。

こちらは地区計画の策定手続きに関する意見となります。

No.41 から 45 のように、「近隣住民に対して説明が不足している」といった意見が主なものでした。

地区計画という制度は、冒頭でご説明した通り、個別の地区の特徴や目的に合ったまちづくりを行うための都市計画であり、地区計画の案は、制限が及ぶ区域内の地権者の意見を求めて作成するものとなっています。区域内の地権者には原案作成にあたり、意見照会や説明会を実施し、意見を反映する機会を確保してきました。

また、No.30 から 39 の意見に対しては、地権者の意見をまとめ作成した案について、都市計画法に基づく縦覧により、区域外の市民にも意見を聞く機会が設けられており、提出された意見書の要旨に市の考え方を添え公表し、周辺住民だけでなく、広く市民に情報提供しました。

なお、原案の段階においては、区域外の周辺住民の方に対しても説明会を実施したところです。

8 ページ以降は、その他の意見となりますが、「周辺生活環境への懸念」、「土地利用への提案」、「観光施策への提案」といった意見がありました。

これらの意見については、所管部局からの考え方として、地区計画の意見と合わせて示しました。

主な意見の説明は以上となりますが、意見書による対応について、提出された意見書の多くは地区計画手続きを進める前段階の観光施策への賛成意見や反対意見でした。また、地権者からも意見書の提出はありましたが、意見の内容はいずれも地区計画の変更に反対するものではなく、地権者の理解は得られているものと考えます。

反対意見への対応についてはご説明した通りで、地区計画の制限項目として修正すべきものはないと考えていますが、市民から寄せられている懸念に対応するため、市が観光施設として誘導すべき施設として基準化できるものについては、所管部局の方で「我孫子市観光施設の立地に関する協議基準」に反映し、観光施設の規模、形態意匠や周辺住環境への配慮についての内容を盛り込んでいます。

別添3の資料をご覧ください。

こちらは観光部局の方で作成している「我孫子市観光施設の立地に関する協議基準」になります。

観光施設の立地相談があった際は協議基準に基づき協議を行い、その適合をもって開発許可に関する手続きを進めるものとなっています。

協議基準の主な変更点をご説明いたします。

用途の追加として、2ページの宿泊施設や、4ページの温浴複合施設などの休憩ができる機能を備えた施設が示され、6ページには市がこの地区の特徴を踏まえて誘導していく観光施設の規模や形態、意匠を示しています。

規模や形態、意匠の詳細な説明については今回は割愛させていただきます。

議案資料の16ページをご覧ください。

これまでの手続きの経緯および今後の流れを示したものになります。

表には記載していませんが、原案作成前の意見照会を令和5年10月27日から11月27日まで実施、また、意見照会の内容に関する説明会を11月11日に実施しました。

表の一番上が地区計画原案の縦覧であり、こちらは「我孫子市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に基づいた手続きとなっています。

令和6年4月17日から30日にかけて実施し、原案縦覧の際に意見書を提出できる方は地区内の地権者のみですが、縦覧者および意見書の提出ともにありませんでした。

令和6年4月20日に原案の説明会を実施しました。こちらは地権者だけではなく、区域に隣接する周辺住民を対象としており、16名の参加がありました。

次が、先ほどご説明した都市計画法に基づく地区計画案の縦覧です。

今後の流れとしては、都市計画審議会の後、千葉県知事との協議、協議が整いましたら告示をし、その後は変更後の地区計画が適用されることとなります。

諮問事項第 1 号議案についての説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○藤井会長

ご説明ありがとうございました。

これから皆様方にいろいろご質問ご意見を承っていきませんが、本日欠席されております三牧委員よりコメントが寄せられています。まず初めに事務局からご紹介いただければと思います。

○渡辺主任

三牧委員からいただいた 1 号議案に関するコメントについてご紹介いたします。

「第 1 号議案、我孫子都市計画地区計画（我孫子新田地区）の変更の内容につきましては同意いたします。以下、付帯的なコメントです。

一つ目、市民並びに周辺住民との対話や合意形成について

縦覧においても多くの市民意見が寄せられていることから、関心が高いテーマであることがうかがわれます。また、関係地権者の意見としても、特に宿泊施設については反対の意見も一定数存在しており、市民合意形成については特に慎重になるべきテーマと考えられます。

法定手続きに加え、これまでも丁寧に関係者との対話をされているとは考えておりますが、我孫子市の将来のために、この地域を交流拠点として育てていく必要性やその方向性について、広い市民合意形成がなされるよう、引き続き取り組んでいただきたく思います。

二つ目、今後の我孫子新田地区のまちづくりについて

今回の規制緩和により、温浴施設や宿泊施設の建設が可能となりますが、民間の動きに任せるだけではいつまでも観光施設の立地が進まなかったり、逆に手賀沼観光と一体となったこの地域にふさわしい施設とは言えないようなものが立地する懸念は拭えません。

我孫子市として「観光施設の立地に関する協議基準」に基づき、形態、意匠、その他の内容、さらには事業者の性格なども含め、地権者等とも連携して積極的な施設誘致活動を継続していただきたく思います。その際、一つ目の意見の視点は常に大切にすることが重要と考えます。」

コメントは以上です。

○藤井会長

続きまして、本審議会の開催前に事前にご質問をいただいている委員の方から順次紹介していただき、その後、それ以外の委員のご質問等に移りたいと思います。

まず初めに、塩澤委員からいただいた意見につきまして事務局から説明をお願いします。

○渡辺主任

事前に3点質問をいただいております。

1点目、観光施設の立地に関する協議はどのように運用するのか。立地を希望する事業者等をどのように捕捉し協議をしていくのか。その手続きと協議内容について確認したい。

2点目、1に関連して、景観アドバイザーはどのようなケースで活用する想定なのか確認したい。

3点目、地区計画決定後、周辺住民が地区内の建築行為、開発行為に対し、その情報を得る機会、情報を得て意見を述べる機会はあるのか。どのようなタイミング、どのような方法であるのか確認したい。

こちらの意見について、1については商業観光課から、2と3については都市計画課からお答えいたします。

○秋田課長

1点目の質問についてお答えいたします。

手賀沼観光施設誘導方針区域内で立地を予定する事業者は、まず初めに商業観光課との協議を行い、協議済証が交付されます。仮にこのことを知らない事業者が開発事前協議に行ったとしても、先に商業観光課と協議して協議済証の交付を受けるよう説明がなされます。

商業観光課では、事業計画が誘導方針や協議基準に適合しているかを協議します。具体的には、用途や施設の規模、形態意匠、周辺の住環境への配慮などの協議を行い、必要に応じて、景観アドバイザーからの提案を受けながら協議をしていきます。

市がイメージしている観光施設は箱のようなものではなく、お配りの別添3「我孫子市観光施設の立地に関する協議基準」の6ページの括弧1に示していますように、宿泊施設は2階建て以下とすること、3階だとしても、屋上デッキへの出入口程度のものとすること、立体駐車場は2階建てで、屋上階は屋根を設置しないこと、屋上に設置する建築設備や目隠しフェンスの高さは建物の高さの制限内とすることとしています。

ページの下のイラストのとおりのものであり、意見書でいただいた意見で、地区計画に入れることは馴染まないものはここに反映しています。

○沼崎課長補佐

続きまして、2点目のご質問の景観アドバイザーにつきまして回答させていただきます。

我孫子新田地区は手賀沼や斜面林等の自然が主要な景観構成要素であり、また観光資源になります。その景観に影響を及ぼす可能性のあるボリュームの大きい建築物の新築や、工作物の新設計画には、景観アドバイザーを活用することを想定しています。

なお、景観アドバイザーを活用するかしないかを定める具体的な基準は設けておらず、計画内容をみて景観推進室で判断します。

我孫子市では、現行の景観形成基本計画で先導的・重点的に景観形成を進める「手賀沼ふれあいライン特定地区」の区域では、建物の外壁や屋根の色彩、あるいは屋外広告物の高さ、面積、色彩について、他の地域よりも厳しく具体的な数値基準をもって制限をしています。

このことを踏まえながら、景観アドバイザーに特に意見や提案等を求めたい内容としては、例えば手賀沼の対岸、柏市側から見たときの建物から受ける圧迫感・威圧感の緩和や、建物の北側裏手にある斜面林の緑と調和したものとするためにはどのような工夫ができるのかなど、定量的な基準を定めることが難しい項目について、専門的なアドバイスを受けたいと考えています。

○渡辺主任

3番目の質問についてお答えいたします。

開発行為や一定規模以上の建築行為を行うときは「我孫子市における建築、開発行為等に関する紛争の予防と調整に関する条例」に基づき、関係法令の手続きの20日前までにお知らせ看板を設置する必要があります。その後、条例の規定による近隣住民への説明が義務づけられており、これらのタイミングで周知が行われます。

また、条例に該当しない計画の場合や、条例に該当する説明範囲外であっても、立地後には地区周辺に愛される施設となる必要があることから、事業者には誘導方針に基づく協議の際に近隣説明を行っていただくよう要請していきます。

○塩澤委員

質問をした意図として、今回これだけ市民からの反響が大きかったこともあり、

地区計画後の手続きがどのように行われるのかを確認したかったところです。この手賀沼周辺の観光振興を図るため、それにならな施設、あるいは事業者、経済活動を誘致するにあたっては、地区計画は単にそのためのツールであり観光振興の入口でしかない。それを踏まえて、誘導方針に従ってどのような施設を実際に誘致していくのかということがこれからの取り組みにおいて重要だと考えます。

そしてそれは市役所の皆さんだけがというよりは、その周辺の方々も含めて市民全体でそれに取り組んでいき、市民の宝である手賀沼とその周辺の環境をより魅力的なものにしていく、価値の高いものにしていく努力をしていくことが重要です。

そのためには、実際にこれから立地を希望する事業者等へどういった指導や協議をするのか、その中で周辺住民の方あるいは市民の方がどういう機会に意見をすることができるのかというのが非常に重要だと思っています。今の説明を聞きますと、その手続きについても十分確保されていましたので、これからも市民の方と観光振興に努めていただければ良い方向に期待ができるのではないかと考えています。

一点だけ確認したかったことについて、追加で質問させていただきます。先ほどの三牧委員のコメントにもあったように、手続きの中で立地しようとする施設の形態や景観面というのは非常に厳しくチェックすることが今の説明からわかったのですが、ご指摘にもあったようにそれがどういう内容なのか、そこで行われる経済活動がどのような内容なのか、ということが非常に重要だと思います。

それは意見書にもあったような心配事だけではなく、手賀沼の周辺の魅力を高めてくれるような経済活動であったり、あるいはコミュニティ力を高めてくれるような内容の取り組みだったりということも含めて、立地する事業者の考え方あるいはどういう目的で立地するのかといったことも含めて検討協議が必要だと、観光誘導に関してはここが一番重要だと思います。

その点についてはどのように協議していくのか教えてください。

○秋田課長

誘導方針や協議基準の中で様々な用途の立地が可能であることを謳っていますが、例えばコンビニエンスストアを立地したいという事業者が来たときにただその事業活動するだけではなく、このエリアについて観光客もしくは我孫子市民の方も含めて観光としてのおもてなしをしていく形になりますので、通常の営業プラスαのところの提案や事業計画について、協議基準の形態意匠等を含めしっかりと協議しながら我孫子新田地区のエリア目的が達成できるような事業活動にさせていただくことを、我々のサイドからは協議の中で話し合っていくことを考えています。

○塩澤委員

我孫子にとって、より望ましい施設の立地を誘導していただければと思います。

○藤井会長

「観光」というキーワードの一つで誘導策を考えているということで、単なる施設立地だけではなく、そこに集まる人あるいはその観光資源となるものをどういう形で確保していくのか、十分配慮して検討していく方向性があるということになります。基本的には民間開発ですので、手を挙げてくる事業者を事務局の方でコントロールしていかなくてはいけない。そのプライオリティの考え方を、事業者の形に応じて検討するといった方向性があるという理解です。

事前の意見照会でいただいている平野委員からの意見について、事務局よりご説明をお願いします。

○渡辺主任

質問は「市街化調整区域における地区計画運用基準」についての質問です。

この中には、地区計画の類型別の基準というのがあり、地区整備計画、建築物等に関する事項では、建築物の容積率、建蔽率、敷地面積等について「必要に応じて定める」とありますが、我孫子新田地区において認められている建物用途に対して、高さ以外の具体的な基準・数値は現時点で設定されているのでしょうか。

民間開発側から見ると、事業計画上重要なポイントだと思われるのですが、どのように設定し、指導されているのかお聞かせください。

こちらについて回答いたします。

我孫子新田地区では「建築物の用途の制限」、「建築物等の高さの最高限度」を定めており、そして今回の変更で「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を新たに追加しています。

その他の制限に関して、例えば建蔽率や容積率の制限について、この地区は賑わいのある観光施設の立地を誘導することを目的とし、かつ、柏市と結ぶ広域幹線道路沿いであることから、第一種住居地域や若松の第二種住居地域並みの、建蔽率60%、容積率200%が妥当と考えています。

市街化調整区域では、既に建蔽率60%、容積率200%とされているので、重複して地区計画に定める必要はありません。なお、次に厳しい建蔽率60%、容積率150%では、低層住宅地を形成する基準になりますので、この地区の施策目的に合わ

ないと考えています。

敷地面積についても、この地区には大小様々な敷地に既に建物が立地しており、既存の土地利用が多いことから、新たに一律な制限を定めることは困難であると当初の決定時から判断しており、今回の変更においても設定はしていません。

また、過度な制限をかけてしまうと、地権者同意がそもそも取れなくなり、地区計画の変更そのものが難しくなることから、バランスを見て基準を設定しています。

○平野委員

我孫子市の市街化調整地域の地区計画ですが、全国的にも観光誘導系の地区計画はあまり事例がありませんでした。

民間事業者側からすると、事業計画を立てる際にある程度縛りがある方が計画を立て易いと思います。何でもできてしまうより最低敷地面積 500 平方メートル以上など基準がある方が計画の判断がしやすいです。

仕組みとしては、手賀沼観光施設誘導方針に基づいて事前協議して、そこで図面や事業計画書、コストなどを協議していくことは分かりました。

建蔽率 60%の容積率 200%は一般的ではありますが、その辺をもう少し厳しくするなり緩和するなり、具体的に地区計画に定めた方がいいと思います。

景観の観点からですが、高台に住んでる方は手賀沼が見えると思いますが、地区計画内の建蔽率を絞れば、壁のように連続した建物ができなくなることで、視界に抜けができるのではと考えます。その意味でも建蔽率はすごく大切だと思います。また、敷地面積は大きくすると事業者を絞ってしまうこともあり、ある程度敷地面積を小さくすることは良いのですが、小さな建物の乱立を防ぐためには最低敷地面積も明記した方がいいのではないかと考えます。

建蔽率と最低敷地面積については事業者への面からも景観の面からも今後検討をして頂きたいと思い質問をしました。

○林課長

当初地区計画を定めた 8 年前もその議論を行い定めたものとなっています。最低敷地面積というのは地区計画のメニューの中にありますが、その目的は、小刻みに敷地を割られ様々な建物が林立してしまうことを防止するもので、東京都などでは敷地を割って容積率の高いものを建てられています。

我孫子市の観光施設誘導方針を考慮した最低敷地面積を設けた場合、ある程度敷地の大きなものでなくてはいけなくなってしまうと思いますが、例えば、当地区にあるパン屋さんはその敷地を勘案すると大体 300 平方メートル以上あるかと思います。コ

コンビニエンスストアで大体 500 平方メートルくらいです。その区域の中には住宅もあり、それが大体 150 平方メートルくらいあります。そのため、地区全体で一律の最低敷地面積はできないと考えています。

また、市の 4,000 平方メートルの農産物直売所跡地で事業者募集をかけたケースの話では、4,000 平方メートルでは大きすぎるという意見も聞いてます。そのため、観光の方針に基づいて大きなものを設定してしまっても事業者は手を挙げにくくなると考えられます。

当初からも検討はしていますが、今回も最低敷地面積は制限に加えないこととしています。

建蔽率につきましては、先ほどの説明のとおり、前面の幹線道路沿道の若松地区は第二種住居地域として建蔽率 60%の容積率 200%となっています。

その連続性を保った上で 60%の 200%としていますので、それを 50%としますと、都市計画全体を俯瞰すると住宅地区の規定になってしまいます。観光施設である程度大型の施設を誘導しようとしているのに 50%で縛るということは、大きな敷地を使用してもその半分程度しか利用できなくなってしまいます。

事業者にとっては選択肢が減るということであり、当初からそのような設定はせず、一般の幹線道路沿道と整合をとるような形としております。

○藤井会長

今回の地区は不整形な形をしており、また、エリア内に住宅地を含めた面積の小さい施設もある中で一定基準とした場合、既存不適格の建物ができてしまいます。

観光施設の立地ということで、施設要件の中で最低の要素として、例えばコンビニであれば 500 平方メートル、その他の飲食店であれば 300 平方メートルくらいのものでするといった基準で運用していきたい、というお考えでしょうか。

○平野委員

用途により違ってくると思いますが、そのとおりです。

この場所は駐車場が必要と思われるのですが、敷地が駐車場利用されるため建蔽率は自然と低くなると思います。

また、区域内の住宅については、既存宅地の制度が廃止されたため、今後、新たにできることはないのではないかと考えられます。

○中場部長

既存宅地制度は廃止されてますが、同様な制度として、都市計画法第 34 条第 12

号の既存宅地の制度の内容をそのまま条例で定めていますので、線引き前から宅地だった土地があった場合については、まだ住宅は建ち得ます。しかし、調べる限りほとんどその土地はないことから、新しい住宅開発を行われるということはないと思います。

最低敷地面積については、店舗であれば 500 平方メートル、一定規模であれば 1,000 平方メートルといった制限が必要になってくると思います。都市計画法上では、レストラン系の沿道施設として、おおむね 1,000 平方メートルの土地に対して駐車場が約 30%という開発の基準です。しかし、小さい店舗に対しては、基本的に建物用途の延べ床面積に応じて土地面積を確保するという形となり、150 平方メートル程度の床面積であれば、500 平方メートル程度の土地、コンビニに関しては、延べ床面積 200 平方メートル以上であれば、1,000 平方メートルのエリアを確保するよう、地区計画ではなく開発の許可基準で制限させていただいています。

区域に既存の 150 平方メートルに満たない店舗もありますので、最低敷地面積を定めるのは厳しいかと思われます。ただ、開発の基準においては、その内容についてはある程度網羅できています。

○平野委員

今回の地区計画は、市が主導する素晴らしい計画ですので、開発協議の際に用途に応じたきめ細かいものとしていただければ事業主もわかりやすくなると思います。

○藤井会長

事前にいただいた意見に関しましては以上となります。ご参加いただいている委員の皆様から質問やご意見等ありましたら承りたいと思います。

○岩井委員

全体を通してこの計画そのものについては具体的に進めてほしいというのが前提です。

別添資料の手賀沼観光施設誘導方針の 3 ページにある「手賀沼の水面等を活用しやすくする事業」、「我孫子市観光資産を認定・保全し、観光資産の増加を促す事業」については、ぜひ実現していきたいところですが、我孫子市の看板である「未来につなぐ心やすらぐ水辺のまち我・孫・子」という位置づけについて、本当にこの手賀沼がそう言えるのかということ、私も議会で何回か質問してきたところです。手賀沼そのものを安心安全なものにしていく必要があります。その上でこういった計画を進めていき、安心安全な手賀沼として呼びかけていって、市外から多く

の方々に来ていただくことがまず前提なのではないかと思えます。

そのためには何が必要かという点についての検討もお願いしたいと思えます。手賀沼には放射能が堆積し浚渫できず、2つの漁協は食用の魚を捕ることができない。全庁的にも千葉県と安心安全な手賀沼にすることに取り組みながら、この計画も並行して進める必要があります。

○藤井会長

地区計画そのものの話というよりも、手賀沼そのものの本質的な整備計画を含めた形の中で展開してほしいというご意見でよろしいですね。

○芝田委員

市議会でも問題として取り上げられており、皆さんに理想とする建物のあり方というものをまず提示した方がいいのではないかと思えます。この地域の都市計画を進めるにあたって、まずはシンボルとなる建物を認知することが重要だと訴えられている方がたくさんおり、有名建築家が建てたような見た目も自然と調和するようなものをつくることや、企業との取り組みが必要なのではないかと考えております。

私が個人的に見つけた「MUJI BASE OIKAWA」は、千葉県にあるのですが、地域交流を創設するコワーキングスペースを一体化した宿泊施設もある複合施設です。1店舗だと賄えない部分を何ヶ所かの企業が合同でやるというものもあるかもしれませんが、大きく一つのくくりにして一つの企業が複合施設を建てるという計画もできるのではないかと考えます。スペースの提供だけではなく、市側の理想として、脱炭素化していきたい、緑や景観を損なわないよう自然と調和した建物をシンボルとして建てていくのに、この4,000平方メートルの市の土地というのはすごくポイントになると思えます。

何かを待つのではなく、我孫子市に住んでいる人たちも理想に取り組んでいけるような都市計画になるといいなと考えています。

○藤井会長

要望という形になります。

実際には民間の活力で運用していくということになるので、まずは市の方向性を示しコントロールできるような枠組みが今回の誘導方針であり協議基準となります。

○芝田委員

まずは主軸になれるような地域開発を期待しています。

○中場部長

市が所有している 4,000 平方メートルの跡地については、地区計画が変更され次第、募集要項に基づいて事業者募集していくことになります。

その際、市がこの周辺に対する環境への配慮の基準は示しますが、その事業計画自体は民間の活力を活用しますので、それぞれのコンセプトに基づいた提案があると考えております。その提案のいいものを採用していくという募集を考えてますので、市のコンセプトを前面に打ち出すわけではなく、事業形態については民間のコンセプトを活用していきたいと考えています。

○芝田委員

民間というのは、市内の企業だけではなく、広く募集をかけるのですか。

○秋田課長

市内に限らず広く公募していきたいと考えてます。

○塩澤委員

地区計画の内容に関するのではなく、その他の計画の手続きの中で考慮していただきたいと思ったことが1点あります。

手賀沼観光施設誘導方針に伴う立地に関する協議基準のため、協議自体は施設ごとの協議となりますが、エリアの魅力を高める、あるいは観光振興する観点から、この地区全体としてより良い地域にしていくという観点が必要になってきます。

手賀沼周辺の性格を考えると、歩いて楽しんでもらうことを想定できるのではないかなと思います。そのときに重要なのは、駐車場の配置だと思います。

駐車場の配置について、歩行者の方の動線を考慮し妨げないようにすることがすごく大事だと思います。駐車場が点在すると、そこから出入りする車が歩行者を遮ってしまうことが多くなることから、なるべく集約するなり共同利用することも含めて協議していただくとより良い地区になっていくと思います。

○藤井会長

要望という形ですが、市がコンセプトを持って地域全体でコントロールできるような考え方をぜひ事務局でも持ってほしいと思います。

○平野委員

前回の審議会で自転車道の計画について発言したが、今回の地区計画区域は、手賀沼ふれあいラインの区間なので、関連して進めてほしい。

壁面後退について、既存のところは難しいですが、新たに開発する区域内については壁面後退だけでなく後退部分と既存の歩道との段差を無くし、バリアフリーとすれば後退部分が歩道と一体化され歩行者は歩きやすいし、統一感がとれた綺麗なまちなみになると思います。

○林課長

地区計画のメニューにも壁面後退がありますが、やはり既存の土地利用が多い中で一律の制限を設けるのは難しいと考えています。

手賀沼沿いのサイクリングロードについても、すぐには難しいですが、今後も関係機関と調整をとりながら、実現に向けて取り組んできたいと考えています。

○岩井委員

地区計画とまちづくりの関係ですが、我孫子新田地区の手前には公園坂通りもあり、そこの連携をしながらまちづくりをどうしていくのか、という点も重要な課題ではないかと思います。

○藤井会長

連動した形の計画として、ぜひ向上していただきたいということですね。

○藤井会長

かなり関心が高い議案でありましたので、ご意見をたくさんいただきました。地区計画で議論すべき枠組みを超えてるご意見もずいぶん出た印象です。手賀沼観光施設誘導方針については別途決まっているものですので都市計画審議会で議論することはできません。

あくまでも地区計画の変更といったことについて、皆様にお諮りをするものとなります。ただし、皆様方からいただいた内容は、これから地区計画の変更が認められた後、事務局側が民間事業者と向き合っていくために必要な要件ということになります。それに対してかなりのご意見をいただいたというところです。

それでは議案に対する採決に移らせていただきますが、基準についてご説明いたします。

都市計画審議会条例第 5 条第 2 項に基づき、議事については出席委員の過半数を

もって決めます。本日は私を含めまして10名の出席がありますので、過半は6名となります。出席委員は賛否どちらかの意見の表明をお願いいたします。

賛否同数の場合には、会長が決するということが規定されていますので、その際は私の方でどちらかという形で決めさせていただければと思います。

それでは、今回の地区計画の変更につきまして、賛成いただける方、挙手をお願いいたします。

【9名挙手】

9名賛成ということで過半を超えておりますので、こちらにつきましては賛成という形で答申させていただきたいと思います。

次に、協議事項です。

「我孫子市景観形成基本計画の見直しについて」事務局よりご説明をお願いします。

○沼崎課長補佐

初めに、この「景観形成基本計画」の当初計画は、景観法が全面施行される前の平成6年3月に我孫子市独自の行政計画として策定したものです。

その後、平成18年に景観法が施行され、その法律に規定する「景観計画」としての性格を持たせるための改定を行いました。現在、それ以来およそ20年ぶりの計画の改定に向けて、景観審議会や景観アドバイザーからのご意見をいただきながら検討を進めているところです。

景観法の規定で、景観計画を変更するときは都市計画審議会の意見を聴かなければならないとされていることから、今回、協議事項として付議させていただきました。

なお、資料としてお配りした変更後の計画の素案は、昨年度に開催した景観審議会にお示しした素案と同じものであり、景観審議会からは、後ほどご説明します計画の根本的な部分に関するご意見のほか、計画書の構成や景観資源の記述など、見せ方の工夫に関するご意見を多々いただきました。

また、検討中の部分など未成熟な内容ではありますが、重要な部分である見直し後の景観づくりの方針や考え方についてはお示しできるものと考えています。

都市計画審議会の皆様におかれましては、特にこの方針や考え方といった根本的な部分についてご意見をいただければと思います。

主要な変更事項を中心に、資料に沿って概要をご説明します。

資料の 2 ページをお開きください。

大きな 2 番、景観計画を変更する主な理由については次の 2 点がござります。

1 点目は、前回の平成 18 年の計画改定時には顕在化していなかった新たな景観阻害要因への対応です。

例の 1 つ目は、デジタルサイネージの普及です。まだ市内ではそれほど多く見かけるものではありませんが、景観アドバイザーからは、取り扱う事業者が増えていて、特に都内ではかなり活発化しており、設置後に規制をかけることが非常に難しいため、今のうちに何かしらの対応をしておいた方がいいだろうというご意見をいただきました。

2 つ目は、野立ての太陽光発電設備です。市内での傾向としては、主に東側地区の市街化調整区域内に多く分布している状況です。再生可能エネルギーの普及は国策で進めているものであり、我孫子市は「ゼロカーボンシティ」を表明しているまちであります。景観への影響というものは軽視できないと考えています。

そのため、野立ての太陽光発電設備に関しては、周囲の景観とできる限り調和する、あるいは目立たないようにするための修景の工夫を事業者に呼びかけていきたいと考えています。

3 つ目は、人物の写真を大きく載せた看板です。市内でも幹線道路沿いなどで見かけるようになりました。人物や商品の写真は、人の目を惹きつける効果があるとされており、例えば自然景観を地域の魅力として活用したいエリアに設置されてしまうと、景観の面的な一体感を阻害する恐れがあると考えています。

変更理由の 2 点目、市の新たなまちづくりの方針や関連計画との整合・連携については、資料 1 ページの下の表にも記載させていただきましたが、令和 3 年度に市の最上位計画である第四次総合計画が策定され、令和 4 年度には都市計画審議会での審議を経て、都市計画マスタープランを改定しました。

また、景観と関連の深い自然や文化財などに関する計画も近年相次いで改定されています。景観計画は、景観法で総合計画の基本構想に即し、都市計画マスタープランに適合し、環境基本計画との調和が保たれるものでなければならないと規定されています。また、関連計画と連携した景観形成は、魅力あるまちづくりを進めていく上で大変重要ですので、このタイミングでの改定が必要と判断しました。

資料の 2 ページにお戻りください。

景観計画の主な変更点についてご説明します。

1 点目は、景観計画区域の分類と景観づくりの方針の見直しです。

景観計画区域とは、景観計画で定めた方針や行為制限の基準等を適用する区域です。我孫子市では現行計画で市内全域を景観計画区域としており、変更後も引き続

き市内全域としますが、その中の地区の分類を見直したいと考えています。

スクリーンをご覧ください

こちらが現行の景観計画区域の地区の分類になります。現行の計画では、手賀沼周辺の重点的に景観形成を進めていく「手賀沼ふれあいライン特定地区」と、国道6号の沿道や各駅周辺などの商業地域や近隣商業地域が該当する「国道6号・商業地区」、それら以外の「一般地区」の3種類があります。

このうち「手賀沼ふれあいライン特定地区」については、若松のふれあいライン沿道で比較的大きな家電量販店やレストランなどの店舗が建ち並んでいるところもあれば、市街化調整区域の高野山新田や根戸新田、先ほどご審議いただいた観光系土地利用を誘導する我孫子新田など、エリアによって特性や土地利用上の規制が異なるにも関わらず、今まで一律の基準を当てはめて景観形成を図ってきました。

今回の計画変更では、これまでの「手賀沼ふれあいライン特定地区」を、これからシンボルロードとして整備を進めていく「公園坂通り」を加えた上で、地区の特性などに応じて4つのエリアに細分化し、それぞれの景観づくりの方針に合った基準を設けたいと考えています。

また「一般地区」についても、工業地、住宅地、市街化調整区域が一括りにされていますが、それぞれ景観づくりの考え方が異なりますので、その分類を見直していきたいと考えています。

スクリーンの図は、我孫子市の代表的な地形を考慮した上で各ゾーンとエリアの景観形成の考え方をまとめた模式図です。

中央の東西に伸びる台地上に商業施設や高層の集合住宅を中心とした市街地が形成され、その南北に低層住宅地が続き、さらにその先に農地や手賀沼などの水辺が広がっています。

変更後の景観計画は、この台地上から南北の自然景観を眺めたとき、また手賀沼や利根川沿いからの台地を縁取る斜面林や周囲の自然景観の眺めを重視し、その景観を阻害し得る人工物を中心に、規制・誘導を図ることを考えています。

素案の20ページをご覧ください。

景観への影響という点で、やはり屋外広告物による影響は大きいと考えています。広告物は経済活動との兼ね合いを考慮しながら、制限の内容を各ゾーン・エリアの景観づくりの方針に基づいて細かく設定しました。

例えば、商工業景観ゾーンでは、南北から台地上を眺めたときに視界に入る可能性がある高所に設置される屋外広告物の色彩やデジタルサイネージの使用を制限します。また、手賀沼景観重点地区や自然・田園景観ゾーンでは、屋外広告物の高さの上限を、第一種低層住居専用地域における建物の高さの上限と同じ10mに抑える

とともに、デジタルサイネージや屋上広告物の設置、表示できる面積について制限を設けます。

また、公園坂通りエリアについては、今後の整備コンセプトである「歩きたくなるみち」を踏まえ、歩行者目線を意識して広告物の高さを抑え、面積もより厳しく制限し、まちなみへの影響を抑制します。

資料の3ページをご覧ください。

景観計画区域の分類の見直しについては、景観審議会の委員の方から「岡発戸・都部の谷津」についてご意見をいただきました。

「岡発戸・都部の谷津」を手賀沼景観重点地区内の手賀沼沿い自然・田園エリアに位置づけた形でお示ししたところ、委員から、このエリアは我孫子ゴルフ倶楽部によって手賀沼沿いの農地と切り離されており、手賀沼との関連性が非常に小さいことから、自然・田園景観ゾーンの方が適当ではないか、というご意見をいただきました。

現行の「手賀沼ふれあいライン特定地区」に「岡発戸・都部の谷津」を含めた理由は、当時の検討記録がなく推測ですが、手賀沼との関連性ではなく景観形成上の希少性を重視したものと考えます。素案では、これを踏襲する形で重点地区に含めましたが、再度検討し、手賀沼景観重点地区は、眺望の観点からの手賀沼との関連性をもつ範囲とし、「岡発戸・都部の谷津」は自然・田園景観ゾーンに含めようと考えています。ただし、景観形成上の重要性には変わりありませんので、この後ご説明します「景観拠点」に位置づけ、「谷津ミュージアム事業構想」等と連携しながら、その保全やPRを図っていきます。

続きまして、資料の3-2「景観拠点」の新設です。他の関連計画での位置づけや「我孫子のいろいろ八景」への選定等を踏まえて、市内の景観資源のうち、関連計画等と連携して保全・活用を進めていく4つのエリアやポイントを「景観拠点」として計画に新たに位置づけます。

次に、3-3「景観法および景観条例に基づく届出対象行為の見直し」についてご説明します。素案は15ページです。

景観法と景観条例で規定している届出の対象行為に、新たに野立ての太陽光発電設備の設置を追加しようと考えています。

我孫子市が平成29年度に施行した「太陽光発電設備の適正な設置を図るための手続に関する条例」では、一定出力以上の野立ての太陽光発電設備を対象に、近隣関係者と事業者との紛争予防や防災、良好な景観形成の観点から、計画内容の事前周知や特定の区域内への設置について自粛要請することなどを定めています。しか

し、この条例では、景観の保全・形成のための基準は設けていないため、景観計画と景観条例でカバーすることを考えています。

続きまして、3-4「景観形成基準の見直しについて」、素案の18ページでご説明します。

このページに掲載されているものは、具体的な数値基準を定めることが難しい定性的な基準です。必要に応じて、景観アドバイザーを活用しながら事業者に提案や指導等を行います。

次の19ページの数値基準については、現在、景観アドバイザー相談の結果を踏まえてとりまとめているところで、明確にお示しできず申し訳ありません。

20ページの屋外広告物の制限のうち、屋上広告物やデジタルサイネージの取扱いについては、公園坂通り周辺地区地区計画や我孫子新田地区地区計画と連動したものになっています。また、素案には記載されていませんが、人物等の写真を用いた看板について、特定の区域への設置を制限するなど、何らかの基準を設けたいと考えています。

資料3ページの3-5「計画期間」については、現行計画には定めておらず、必要が生じときに見直しを行う程度の記載でしたが、景観審議会からは定期的に計画の進捗確認や評価の見直しを行うことを明確にすることが重要とのご意見をいただきました。景観推進室では、このご意見を受け止め、計画期間を定めていなかったことが約20年も計画の評価や見直しを行わなかった一因であろうという反省も踏まえ、改定後の計画には明記したいと考えています。具体的には、5年ごとにその間の取り組みの進捗確認や評価を行い、必要な見直しを行うという内容にする考えです。

最後に、4の「今後のスケジュール」です。

本日皆様からいただいたご意見を反映し、景観計画の変更案を取りまとめ、来年1月を目途に景観審議会に変更案について議論いただく予定です。その後、パブリックコメントで広くご意見を伺い、必要な修正等を行った後、来年3月に景観審議会に諮問し、諸手続きを経て今年度中の決定を目指しています。

なお、計画の変更とあわせて、景観条例や太陽光発電設備に関する条例の改正も必要になります。それらの条例の改正議案を早ければ来年の6月市議会に上程し、可決いただければ、周知期間をおいて令和8年1月に景観計画や条例を施行していければと考えています。

ご説明は以上です。

○藤井会長

どうもありがとうございます。景観審議会で最終的に決めていくということ、説

明の中にも現在検討中の項目があるとのことで、それを踏まえた上でご質問やご意見いかがでしょうか。

○平野委員

屋外広告物について、建物の内側から外側に向けて設置されるようなものなどは条例の対象とならないと思いますが、これについては我孫子市で何か指導をしているのですか。具体的には透明ガラス面の内側に貼った広告などです。

また、今月17日から建築防災パトロールで既存建築物の調査及び指導が行われますが、景観についても同様にパトロールは行っているのですか。

景観条例はすでにいろいろな自治体で普及しており、建てる際は基準を守られています。完成後の建物の使われ方についてもチェックが必要ではないですか。

○沼崎課長補佐

建物の窓の内側から外に向けて表示しているものについては、我孫子市に適用されている千葉県屋外広告物条例では、屋外広告物として取り扱っておらず、この条例の許可が必要なものを現行の景観条例の対象にしていることから、そのような広告は規制や指導の対象から外れてる状況です。

しかし、建物の内側から外に向けて表示するものも当然景観に影響してくるものがありますので、改定後の景観計画や景観条例では、こうした広告物も対象に含めたいと考えています。

パトロールについては、屋外広告物に関しては違反広告物の簡易除却というものをしています。毎月、定期的に市民ボランティアと一緒にパトロールをして、違反広告物があれば、撤去が必要な旨の通告を設置者にし、期限を過ぎても依然として設置されている場合は、我々の方で撤去しています。

建物に関しては、規制の対象とする建物の規模を定めていますので、その規模よりも小さいものについては指導等はできないのですが、特に商業施設などでは、広告物の更新と合わせて建物の色を塗り替えたりすることもあるため、パトロールや屋外広告物条例に基づく許可申請の審査の際に、現状を把握し、事業者に対して必要な指導を行っています。

○塩澤委員

人物の写真を用いた屋外広告物を制限することを検討しているとのことですが、どのように制限するかなど相当難しい気がします。今までは、色彩や大きさ、設置の位置など客観的な基準で整理していますが、「表現」を制限する考え方は整理で

きていますか、あるいは他に事例などありますか。

○沼崎課長補佐

都内の自治体では、強制力はありませんが、ガイドラインという形で写真はなるべく小さくするといったことを呼びかけているところはあります。

景観アドバイザーにもこのような看板の制限方法について相談したのですが、写実的なイラストでも、効果は写真と変わらないとのことで、そういった中で、このような直接的な人物や商品の表示をどう制限するかはまだ模索中です。

○塩澤委員

人物でなければいいのか、あるいは写真ではなくイラストならいいとか、イラストもどの程度デフォルメしたものならいいのかなど、整理が難しいと思います。

この制限を設ける以上は基準を明確にした方がよいですが、明確な基準にできないところの制限方法や制限範囲については、景観審議会できちんと協議をした方がいいと思います。

○藤井会長

他の自治体でも大きな課題となっており、実際には設置を止めることは困難です。現実には、話にあったガイドラインベースの指導しかできません。広告物の扱いをどこまで制限するか、都市計画の分野は権利制限が一つの基準値となっていますが、景観の場合にはそこまでは難しい。共通認識として位置づける難しさがありますので、推奨地区みたいなモデルイメージを示しながら、共有していくアプローチをやらない限り現実的には難しいだろうと思います。

専門の景観アドバイザーの方も含めて、規定に入れられるのか、エリアを限定してアプローチをするかとか、ぜひご検討いただきたいと思います。

○甲斐委員

11 ページの景観計画区域に公園坂通りエリアを新しく追加したということで、議会でも長年議論してきたエリアであり、どのようなイメージづくりをするのかというのが一番大事となります。

基準として 20 ページに「屋外広告物の形態・意匠・色彩基準」がありますが、公園坂通りエリアが一番厳しい基準となっています。高さが 7m 以下や、独立広告物も 3.5 平方メートル以下というのは、1m×3.5m 程度の広告物しかできないということで、我孫子市内は元々基準が厳しいと業者に言われることもあります。3.5 平

方メートル以下という基準にした理由はありますか。

○沼崎課長補佐

現行計画でも 3.5 平方メートル以下という基準となっています。およそ畳 2 枚分くらいのサイズで、主観的な部分もあるのですが、これくらいまでの大きさであれば、公園坂通りの歩行者目線を意識したエリアであっても、周囲の景観を阻害することはないと判断したところです。

○甲斐委員

色彩の部分になりますが、景観アドバイザー相談を活用し今後検討という話でしたが、例えば、市内にある「旧井上家住宅」や「杉村楚人冠邸」などの場所を案内する灰色のサインは設置当時にいろいろもめました。もう少し目立ってもいいのではないかという意見もありましたが、絶対これが調和するんだ、という意見でその色になりました。しかし、結局目立たなすぎており、調和するけどもう少し目に留まるようなものであるべきと今ではそう思います。

この基準の色は、景観に調和しながらもう少し目立つ色も検討していただきたいです。

○沼崎課長補佐

公共施設の案内板は、我孫子市では公共サインというカテゴリーに入ってきます。これもかなり古い計画ではありますが、公共サイン計画というものを景観推進室で策定しており、その中で統一のデザインを決めました。

今回、景観計画で定めようとしているものの対象は民間の屋外広告物で、公共サインについては、今後、公共サイン計画の見直しをする予定ですので、その中で議論していければと考えています。

ゾーンやエリアによってその場所を構成する景観要素が違います。田園地帯や緑豊かな場所に原色のサインでは景観を阻害してしまうこともありますし、商業地の繁華街などに鮮やかさを落としすぎたサインでは、目立たなくてその効果が損なわれてしまいますので、各エリアの景観に合わせた色彩の基準を定めていく必要があると考えています。

○芝田委員

デジタルサイネージはまだ新しい看板形式だと思いますが、音や光への過敏性は大きな問題です。ぜひこうしたことにも配慮をしていただけるとありがたいと思い

ます。

○藤井会長

要望ということでよろしいですね。

○塩澤委員

布佐の旧井上家住宅を含めた周辺エリアを景観拠点にすることについて、具体的に拠点の範囲は決まっているのですか。

○沼崎課長補佐

旧井上家住宅と手賀沼干拓地をセットで考えています。干拓地はかなり広いので明確に範囲は決めていません。旧井上家住宅を中心としたエリアを景観拠点として捉えることを考えています。

貴重な歴史景観資源である旧井上家住宅は、市の文化財保存活用地域計画と関連付けながら、景観づくりについて検討していければと思います。

○塩澤委員

景観拠点に指定すると、その周辺の建物も届出をさせたり、それに伴って誘導したりという手続きが増える理解でよろしいですか。

○沼崎課長補佐

別途の手続きを求めるものではありません。例えば旧井上家住宅の周辺の場合は、自然・田園景観ゾーンの基準に沿った計画を事業者に行っていただきます。そのうえで、市側で活用を進めていく観点から、あまりにも周囲の景観とかけ離れている計画の場合には、周囲と調和するデザイン等について市から事業者等に意見提案をさせていただいて、誘導を図る運用を考えています。

○塩澤委員

景観重要建造物に指定されている建築物は市内にはないと思いますが、旧井上家住宅は文化財なので指定の対象ではないということですか。また、景観重要建造物に今後指定できる可能性はありますか。

○沼崎課長補佐

旧井上家住宅は市指定文化財という位置づけです。景観重要建造物に指定できな

いのは、国指定文化財ですので、旧井上家住宅を景観重要建造物として指定することは、検討のテーブルに上げることはできます。

しかし、公共施設ですので、指定するメリットがあまりなく、指定すればPRの際に価値を付加できることはありますが、今後の検討課題と考えています。

○藤井会長

この協議事項については、景観審議会を進めていただきたいと思います。

報告事項の一点目として、柴崎地区地区計画について事務局よりご説明をお願いします。

○貝沼主任

報告事項1「柴崎地区地区計画について」ご説明します。

資料の1ページをご覧ください。

こちらは、前回の都市計画審議会でご報告した際にお配りした資料ですが、改めて、簡単にご説明させていただきます。

我孫子市では、長年にわたり住工混在の問題があり、市内で操業してきた事業者が市内に移転先を求めるものの、既存の工業系用途地域は既に利用されており、新しい工場や事業所等が立地する余地がないことから、やむを得ず市外に移転するケースや、新たに市内への進出を希望する企業のニーズに応えられない現状となっています。このことから、産業拠点となり得る適地創出に向けた検討を行い、令和元年度に「我孫子市企業立地方針」を改正し、工業系土地利用を最優先に進めていくエリアとして柴崎地区を位置づけ、我孫子市と民間開発事業者が協力して柴崎地区において産業用地を整備し、我孫子市内における住工混在問題の解消及び新たな企業誘致の実現を目的として事業を進めてきました。事業を進めるにあたり、柴崎地区は市街化調整区域に位置しており、学校や福祉施設等の建築は可能となっていますが、誘導したい工場は建築不可となっていることから、地区計画という手法を用いて、工場などの建築を可能とすることを目指しています。

2ページをご覧ください。これまでの都市計画手続きの経過についてご説明をいたします。

前回の都市計画審議会において、柴崎地区地区計画については、今回の都市計画審議会に進捗を報告した後、令和6年度中に都市計画の決定を行うスケジュールをお示しました。年度内の都市計画決定に向け素案を作成し、地区計画区域内の地権者の意向調査にて、概ねのご理解をいただけたことから、5月には千葉県と協議を行い、都市計画決定の手続きを進めてきました。

しかし、民間開発事業者である大日本土木・マーケットトラスト共同企業体より、企業立地推進課あてに本区域の広範囲に廃棄物混入土層があることや、国や県などの各種関係機関との協議が整っていないことなどから、事業の目途が明確にできないことなどを理由に、事業を進めることが確定できる段階になるまでは、都市計画手続きを一旦停止してほしい旨の申し出があり、了承しました。

このことから、柴崎地区については、今年度中の都市計画決定は不可能となりましたので、ご報告をさせていただきました。

○藤井会長

ただいま説明がありましたが、何かご質問はありますか。

廃棄物が出てきたことについては仕方のないことですが、それに対して対応をする必要がありますので、スケジュールが組まれた段階でまた改めて審議を進めていければと思います。

それでは報告事項の2番目になります。

「都市計画区域の整備、開発及び保全方針について」ご説明をお願いします。

○貝沼主任

資料1「報告事項(2)都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について」の冊子、資料2としてA3版の「新旧対照表」、千葉県で作成をしています資料3「都市計画見直しの基本方針」に沿ってご説明します。

資料1の1ページをご覧ください。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の見直しの内容については、新旧対照表にまとめていますが、本方針の概要についてご説明します。

今回ご報告する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の見直しですが、令和7年度を目途に行われる千葉県の都市計画決定の見直しの一環として行われるもので、目標年次は策定から10年後の令和17年となっています。

見直しの基本方針については、千葉県が作成しました「都市計画見直しの基本方針」をご参照いただければと思います。

見直しの方針の主な背景や、計画の位置づけなどを記載している資料となっています。

本方針は、都市計画法第6条の2において定めることとされており、正式名称は記載のとおり「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」となっていますが、実務では「都市計画区域マスタープラン」や「区域マスタープラン」、「区域マス」などと呼ばれています。また「整備、開発、保全」の頭文字をとって「整・開・

保」などという略称もありますが、本会では以降「区域マス」と呼ぶことといたします。

なお、市が定めるのは「都市計画マスタープラン」で都市計画法第18条の2において定めることとされており、本会では「都市マス」と呼んで区別いたします。

それぞれの位置づけについては、「都市計画見直しの基本方針」の2ページをご覧ください。こちらに図が表示されていますが、図の中で区域マスについては、千葉県の総合計画や都市づくりビジョン、都市計画見直しの基本方針に即して策定されるものとされており、都市マスについては、その下に記載があるように区域マスに即して策定するものとされています。

今回の区域マスでは、「広域都市圏で共通して定める事項」と「都市計画区域毎に定める事項」の2つに分けられており、このうち「広域都市圏で共通して定める事項」の広域都市圏とは千葉県内で6つの都市圏に分かれており、それぞれの広域都市圏毎に都市づくりの方向性についての案を千葉県が作成しています。

なお、我孫子市は6つの都市圏のうちどこに含まれているかについては、8ページ、9ページをご覧ください。広域都市圏の区分けの記載がされていますが、我孫子市は柏市などをはじめとする東葛区域と、千葉市をはじめとする湾岸区域とを合わせた「東葛・湾岸広域都市圏」に含まれています。

「都市計画区域毎に定める事項」についてご説明いたします。10ページをご覧ください。

図6は、広域都市圏で共通して定める事項の下に都市計画区域毎に定める事項が示されていますが、我孫子市の場合は、市内全域が都市計画区域かつ線引き区域となりますので、一番左の四角に該当します。この都市計画区域毎に定める事項については、市町村で原案を作成することとされており、今回報告させていただく「我孫子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更となります。

このように、県の計画ではありますが、区域毎の原案は都市計画区域ごとに市町村が作成することとなっています。なお、本来であれば「広域都市圏で共通して定める事項」について県から示された案に続く形で、地域毎の案を作成するべきものですが、現時点で「広域都市圏で共通して定める事項」の案については県より示されていません。

次に、策定スケジュールについてご説明します。資料1の1ページをご覧ください。

県より詳細なスケジュールが示されていないため、前回の見直しを勘案したスケジュールを記載しています。

市町村原案は、本審議会にてご意見をいただいた後提出します。翌月からは県の

都市計画課が国や県の関係部局と調整し、来年度頭に市町村が案として正式に申し出る事となっています。

その後、案の縦覧等を経て来年の11月頃に改めて県より市町村に意見照会がされる予定であり、その際には本審議会にご意見を伺った上で回答し、最終的に県の都市計画審議会に付議され、正式に決定・告示という形になります。

今回、本審議会にご報告する趣旨は、県が来年予定している正式な手続きとは別に、市の判断で任意に行うものです。したがって、これが最終案ではなく、また、「広域都市圏で共通して定める事項」が県より示されていない状態での案であるため、原案の手前の素案としてまとめたものをご報告し、情報として提供させて頂くとともに、委員の皆様のご意見を頂くものであることをご理解をお願いします。

以上が概要のご説明となり、次に、原案の内容についてご説明します。A3版の資料2をご覧ください。

資料2は新旧対象と変更点を記載した列からなっており、左から変更前、変更後の案、変更の趣旨の順番となります。

3ページの目次をお開きください。

大きな柱が1、2、3とあり、1で「都市計画の目標」、2で「区域区分の方針」、3で「主要な都市計画の決定の方針」という構成になっています。3つの柱のうちメインは3の「主要な都市計画の決定の方針」になります。その中で1)、2)で方針や土地利用について、続いて3)で交通施設、下水道などの都市施設、変更前であれば4)として「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」がありますが、見直しでは項目を削除しており、変更後は番号が繰り上がり、4)として「自然環境の整備又は保全に関する決定の方針」をそれぞれ記載しています。全体の構成は以上となります。

続いて、変更の中身ですが、4ページ以降22ページまでとなり、これらを全てご覧いただき変更箇所を説明しますとかなりの時間を要します。分量的には相当な量の見直しのように思われますが、要点としては限られていますので、その要点を資料1の2ページから3ページに整理しています。

資料1の2ページをご覧ください。

主な変更点についてご説明します。

1点目、見直しマニュアルの改正に合わせた変更についてです。

こちらについては記載のとおりとなりますが、千葉県から示される案の作成マニュアルや将来人口の推定などの数値をもとに記述を修正したものです。

新旧対象表の7ページ、8ページをご覧ください。

7ページの「2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」には、

「1) 区域区分の決定の有無」と、「2) 区域区分の方針」がありますが、そもそも区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域の区分、いわゆる線引きのことで、県が決定権者になります。

区域区分の見直しにあたっては、市街化区域の規模を算定する根拠となる指標として、「将来人口フレーム」と「産業フレーム」という指標が用いられます。これらについて、県から各市町村別のフレームとして令和17年における想定値が示されていますが、これを受けて記述を見直しました。8ページをご覧ください。

「市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係」に記載している、将来の「市街化区域面積」は修正していませんが、今後10年間で線引き等、いわゆる市街化区域への編入や逆に市街化調整区域への編入を予定していないことから面積の増減をしていません。

8ページの下段から9ページにかけて、「3. 主要な都市計画の決定の方針」の「1) 都市づくりの基本方針」として①から④まで県から示された見直しの方針の項目に合わせて修正しています。①から④について、項目の名称は変更となっていますが、概ねの内容、例えば①であればコンパクトシティの考え方、②はインフラの活用、③は災害に関すること、④の環境に関することと大きな変更はありません。

それぞれの項目について、現行の都市マスに即した内容への変更や時点修正し記載しています。

資料1の2ページにお戻りください。

主な変更点の2点目として、市の諸計画の改定等に伴う変更です。

現行の都市マスに即して記載を修正したとご説明しましたが、令和4年度に策定した我孫子市の第四次総合計画や、令和5年度に策定した緑の基本計画に合わせて記述を見直しています。

資料2の対照表の6ページをご覧ください。

変更前については、我孫子市を各拠点である我孫子地区、天王台地区、湖北地区、新木地区、布佐地区の5地区として記載をしていましたが、現行の都市マスでは、我孫子市として合併する前の町村の単位や、総合計画策定時に実施したアンケート結果の傾向において、東西にて区分することができたことから2地区の記載としたため、これに即した形として見直しをしています。

緑の基本計画の策定に合わせた見直しについては、対象表の19ページ以降となります。

20ページをご覧ください。

基本的には、緑の基本計画の内容に即して記載をしていますが、「緑地の確保目標水準」や「都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準」については、区

域マスの目標年次からさらに10年後の令和27年が目標となっています。しかし、緑の基本計画の目標年次は令和24年度までとなっており、区域マスの目標年次とは整合が取れないことから、緑の基本計画の24年度目標を参酌して27年度の目標として計算をしています。

資料1にお戻りいただき3ページをご覧ください。

主な変更点の3点目として、千葉北西連絡道路に関する記述についてです。

現在、国において千葉北西連絡道路の検討が進められており、本道路は我孫子市の都市計画に大きな影響を与える可能性があることから、検討内容等が明らかになったタイミングで、新たな産業用地の創出や都市計画道路の見直しを行う旨を明記しております。

対照表の13ページをご覧ください。

「エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」とありますが、こちらは市街化調整区域の土地利用方針についての一部となります。現在は、北西連絡道路のルートなどが決まっていないため、場所については未定ですが、インターチェンジ等の詳細が明らかになればその周辺での都市的土地利用、都市計画の見直しが行えるよう記載しています。

資料1の3ページにお戻りください。

主な変更点の4点目として、前回見直し以降に事業が完了したことなどによる時点修正を行っています。

対照表の19ページをご覧ください。

冒頭の目次の説明の際に市街地再開発事業を項目ごと削除したとご説明しましたが、変更前にある我孫子駅前地区の区画整理事業については、令和元年度に換地処分を終え、現在は清算金の清算期間のみとなっています。また、今後10年間で区画整理事業等の市街地再開発事業の予定がないため、項目ごと削除しました。

資料1の3ページにお戻りください。

最後の主な変更点として、記述内容の正確性の向上や、繰り返しとなっている表現の削除など、読みやすくなるような修正を行いました。

以上が区域マスの変更内容についてのご説明となります。

○藤井会長

ただいま説明がありましたが、何かご質問はありますか。

○塩澤委員

スケジュールについて確認ですが、来年度の都市計画審議会では報告という形に

なるのですか。

○貝沼主任

来年度の都市計画審議会では諮問になります。

○藤井会長

他になれば、これで閉会とします。事務局から連絡事項はありますか。

○林課長

次回の審議会については、年明けごろを予定しています。詳細な日程等が決まりましたら改めてご連絡させていただきます。

事務局からは以上になります。

《散会：午後 4 時 45 分》